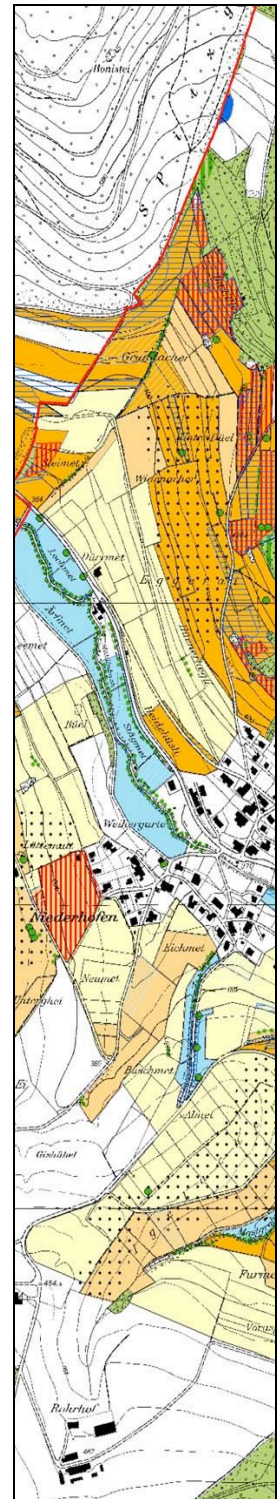


Modellvorhaben "Synergien im ländlichen Raum"
des Bundesnetzwerkes "Ländlicher Raum"
(ARE, BAFU, BLW, SECO)

Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung (FBA)

WEGLEITUNG und SCHLUSSBERICHT
zur
Freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung
in der Gemeinde Zuzgen, Kanton Aargau



Arbeitsgemeinschaft FBA

Robert Wernli Ackermann + Wernli AG
Christa Dähler Vermessung- und Ingenieurbüro
Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau

Jakob Vogler Agrofutura
Simone Wenger Agronomie · Ökologie · Ökonomie
Beatrice Peter Ackerstrasse, 5070 Frick

Martin Fritsch EMAC – Environmental Management & Communication
Mirko Huhmann Wildbachstr. 46, 8008 Zürich



Inhalt

1.	Warum braucht es eine Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung (FBA)?	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Definition	6
1.3	Ziele	6
1.4	Positionierung	7
2.	Wann braucht es eine Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung?	8
2.1	Ursachen	8
2.2	Wirkungen	8
3.	Freiwilligkeit heisst starke Partizipation – Die Mitwirkung in einer FBA	9
3.1	Das Prinzip der Freiwilligkeit	9
3.2	Beteiligten Akteure und Gruppierungen	9
3.3	Trägerschaft	10
3.4	Fachliche Leitung	11
4.	Aufbau und Ablauf einer FBA	11
4.1	Grundsätze, Projektphasen und Meilensteine	11
4.2	Ablauf des Verfahrens	13
5.	Vorbereitungsphase	16
5.1	Arbeitsschritt 1: Projektinitiative	16
5.2	Arbeitsschritt 2: Voruntersuchung	17
5.2.1	Bedarfs- und Grundlagenerhebung	17
5.2.2	Ausarbeitung des Ist-Zustands: Bewirtschaftsplan und Besitzstandstabellen	18
5.2.3	Ökologie – Bestimmung der naturschutzfachlichen Belange	20
5.2.4	Verabschiedung der Voruntersuchung	21
5.3	Arbeitsschritt 3: Bestimmung des Bezugsgebietes	22
5.3.1	Vereinbarung zur Projektbeteiligung	22
5.3.2	Bestimmung des Bezugsgebietes	24
5.4	Arbeitsschritt 4: Finanzielle Förderung	24
5.4.1	Öffentlichkeitsarbeit	24
5.4.2	Verfügbarkeit von Fördermitteln	25
5.4.3	Durchführungsbeschluss und Kreditbewilligung	25
5.4.4	Sponsoring	26
6.	Planungsphase	27
6.1	Arbeitsschritt 5: Detailplanung mittels Wunschgesprächen und Landbewertung	27
6.1.1	Wunschgespräche	27
6.1.2	Landbewertung	29
6.1.3	Weitere Hilfsmittel	30
6.1.4	Einbindung der Landschaftsaufwertung	31
6.2	Arbeitsschritt 6: Zuweisungsentwurf und Vernehmlassung	32
6.2.1	Ausarbeitung des Zuweisungsentwurfs	32
6.2.2	Handlungsoptionen bei der Erarbeitung des Zuweisungsentwurfs	34
6.2.3	Bereinigung und Verabschiedung des Zuweisungsentwurfs	35
7.	Umsetzungsphase	37
7.1	Arbeitsschritt 7: Änderung der Pachtverträge	37
7.1.1	Neue Pachtverträge	37
7.1.2	Runder Tisch – Bestimmung der Rahmenbedingungen	38
7.1.3	Ausarbeitung von privatrechtlichen Vereinbarungen	39
7.1.4	Generalpächter und Pachtlandgenossenschaft	40

7.1.5	Runder Tisch – Auflösung der alten und Unterzeichnung der neuen Pachtverträge und Vereinbarungen	41
7.2	Arbeitsschritt 8: Pflegemassnahmen und -verträge	42
7.2.1	Einbindung von übergeordneten Inventaren und Programmen	42
7.2.2	Änderung der bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen	42
7.3	Arbeitsschritt 9: Neuzuweisung und Antritt	43
7.3.1	Verpflockung und Sicherung der Grenzzeichen	43
7.3.2	Bauliche Massnahmen	44
7.3.3	Sicherung der schützenswerten Objekte und landschaftspflegerische Massnahmen	45
7.3.4	Antritt der neuen Bewirtschaftungsparzellen durch die Bewirtschafter	45
8.	Sicherungsphase	46
8.1	Arbeitsschritt 10: Abschluss des Verfahrens	46
8.1.1	Fachliche Begleitung und Evaluation	46
8.2	Arbeitsschritt 11: Langfristige Sicherung – der Umgang mit Veränderungen	47
9.	Kosten und Dauer einer FBA	47
9.1	Dauer des Verfahrens	47
9.2	Kosten des Verfahrens	48
10.	Ausblick	52

Abbildungen

Abb. 1	Landnutzung in der Modellgemeinde Zuzgen, Kanton Aargau	11
Abb. 2	Übersicht zum Verfahrensablauf der FBA	13
Abb. 3	Ausschnitt aus dem Bewirtschafterplan 1:2'500 der FBA Zuzgen	19
Abb. 4	Vereinfachtes Ablaufdiagramm zur Aufwertung der Landschaft	20
Abb. 5	Ausschnitt aus dem Konzept Natur & Landschaft der FBA Zuzgen	21
Abb. 6	Bodeneignungskarte der Gemeinde Zuzgen	30
Abb. 7	Alter Bestand: Ist-Zustand vor der Arrondierung	33
Abb. 8	Zuweisungsentwurf: Soll-Zustand nach Arrondierung	33
Abb. 9	Schematische Darstellung der Handlungsoptionen bei der Erarbeitung des Zuweisungsentwurfs	34
Abb. 10	Diskussion des Zuweisungsentwurfs im Rathaus Zuzgen	36
Abb. 11	Ablaufdiagramm der FBA Zuzgen	48

Tabellen

Tab. 1	Übersicht und Vergleich der verfügbaren Landmanagement-Instrumente	7
Tab. 2	Zusammenfassende Ablaufgliederung einer FBA (Projektphasen und Meilensteine)	12
Tab. 3	Arbeitsschritte, Mitwirkung und Beteiligte in der FBA	15
Tab. 4	Sieben Grundfragen zur Grundlagenerarbeitung in einer FBA	17
Tab. 5	Klasseneinteilung zur landwirtschaftlichen Eignung von Böden gem. Richtlinie für BeVe des Kt. Aargau	30
Tab. 6	Massnahmen pro Teilgebiet und Prioritäten: Beispiele für den nördlichen Talhang in der FBA Zuzgen	31
Tab. 7	Beispiel einer Finanzierung für eine FBA in der Talzone und in einer der Bergzonen	49
Tab. 8	Beispiel eines Kostenteilers zur Umlegung der Restkosten auf die Teilnehmer (siehe Literatur-Bsp. in Fussnote 24)	50
Tab. 9	Beispielberechnung von Kostenanteilen nach dem Vor- und Nachteilsprinzip für die Bewirtschafter der FBA Zuzgen	51

Verzeichnis der Beispiele

a) Artikel im Bezirksanzeiger www.fricktal.info vom 8. 10. 2009: "Zuzgen ist Modellgemeinde"	16
b) Bewirtschafterplan der FBA Zuzgen	19
c) Konzept "Natur & Landschaft"	21
d) Projektdeklaration im Fall der FBA Zuzgen	23
e) Unterstützung durch eine Naturschutzorganisation	27
f) Artikel in der Neuen Fricktaler Zeitung vom 27. 04. 2010: "Weitreichende Entscheidungen am bäuerlichen Küchentisch"	28
g) Bodeneignungskarte als Grundlage der Landbewertung	30
h) Massnahmenvorschläge zur Landschaftsaufwertung	31
i) Zuweisungsentwurf	33
j) Neuzuweisung am Runden Tisch	36
k) Vertragliche Regelung der Landschaftspflege im Kanton Aargau	43
l) Zeitlicher Ablauf der FBA Zuzgen	48
m) Kosten der FBA Zuzgen	51

Anhänge (Verzeichnis der Hilfsmittel)

- 1 Externe / interne Auslöser
- 2 Entscheidungsraster
- 3 Checkliste Informationen und Grundlagen
- 4 Fragebogen Landwirtschaftsbetriebe
- 5 Kurzbeschreibung Vorgeschaltete Verfahren:
 - "Landwirtschaftliche Planung" (LP)
 - "Landwirtschaftliches Entwicklungskonzept" (LdwK)
- 6 Muster: Pacht-, Tausch- und Bewirtschaftungsverträge

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung	LdwK	Landwirtschaftliches Entwicklungskonzept
BAFU	Bundesamt für Umwelt	LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
BeVe	Bewirtschaftungsverträge	LEP	Landschaftsentwicklungsprogramme
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung	LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
BLW	Bundesamt für Landwirtschaft	LP	Landwirtschaftliche Planung
BW	Bewirtschafter	NGO	Non-Governmental Organization
DO	Durchführendes Organ	ÖAF	Ökologische Ausgleichsflächen
EX	Experten	ÖH	Öffentliche Hand
FBA	Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung	PA	Pachtlandarrondierung
FFF	Fruchtfolgeflächen	PLA	Privater Landabtausch
GIS	Geografisches Informationssystem	SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
GM	Gesamtmelioration	VNP	Vernetzungsprojekt
IG	Interessengemeinschaft	VP	Verpächter

Gesetzesgrundlagen

Bundesrecht	Titel	SR-Nummer
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	211.412.11
DZV	Direktzahlungsverordnung	910.13
GeolG	Bundesgesetz über Geoinformation	510.62
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht	221.213.2
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz)	910.1
OR	Obligationenrecht	220
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	910.14
Pachtzinsverordnung	Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses	221.213.221
SVV	Strukturverbesserungsverordnung	913.1
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung	211.432.2
ZGB	Zivilgesetzbuch	210
Kanton Wallis	Titel	SGS-Nummer
VLER	Verordnung über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raumes	910.100

1. Warum braucht es eine Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung (FBA)?

1.1 Ausgangslage

- Die bestehenden Bewirtschaftungsstrukturen im ländlichen Raum entsprechen vielfach nicht mehr den komplexen ökonomischen und ökologischen Anforderungen der heutigen modernen Landwirtschaft: Trotz vergangener Güterregulierung sind Parzellen ungünstig verteilt und geformt, der Arbeits- und Zeitaufwand für Bewirtschaftung und Fahrten sind hoch.
- Die betriebliche, bewirtschaftungstechnische und räumliche Voraussetzungen für die Integration ökologischer Leistungen sind ungünstig: Fehlende oder ungenügende Optimierung der ökologischen Ausgleichs- und Vernetzungsflächen.
- Die verfügbaren "klassischen" Instrumente des Landmanagements, wie z.B. die Gesamtmelioration, sind betreffend Kosten und Zeit relativ aufwendig und langwierig. Sie können der Landwirtschaft oft nicht genügend rasch die notwendigen strukturellen und betrieblichen Voraussetzungen schaffen, um dem hohen Tempo des Struktur- und Wertewandels begegnen zu können.

1.2 Definition

Die FBA ist ein neues Instrument des Landmanagements zur Optimierung und Anpassung der Bewirtschaftung und Nutzung des ländlichen Raums. Sie basiert ausschliesslich auf einer freiwilligen Teilnahme der Bewirtschafter und berücksichtigt deren Pacht- und Eigenland. Die Arrondierung und Verlagerung von Bewirtschaftungsformen wird nur auf der Ebene des Pachtlandes bzw. in Pachtverträgen festgeschrieben. Die Grenzen des Grundeigentums bleiben unverändert, bauliche Massnahmen werden in diesem Verfahren keine durchgeführt.

Aufgabe einer FBA ist es, die räumliche Anordnung der Bewirtschaftung so anzupassen und zu verbessern, dass die zunehmend komplexen raumplanerischen, ökonomischen und landschaftsökologischen Anforderungen an eine multifunktionale Landwirtschaft sowie an eine nachhaltige Landschaftsentwicklung aufeinander abgestimmt und in Einklang gebracht werden können.

Die FBA ist ein einfaches, kostengünstiges und rasch wirksames Verfahren, um eine Deblockierung wichtiger ökonomischer und ökologischer Entwicklungen im ländlichen Raum zu ermöglichen.

1.3 Ziele

Aus der Sicht der Landwirtschaft:

- Schaffung arrondierter Verhältnisse für eine rationelle und wettbewerbsfähige Bewirtschaftung.
- Verringerung der Anzahl Bewirtschaftungsparzellen und damit des Verwaltungsaufwandes pro Bewirtschafter.
- Steigerung der Effizienz durch Senkung des Zeit- und Kostenaufwandes aufgrund der Rationalisierung des Personal-, Maschinen- und Ressourceneinsatzes.
- Dauerhafte gegenseitige Abstimmung von Betriebs- und Flächenstrukturen aufgrund möglichst langfristiger Pachtverträge.

Aus der Sicht Natur, Landschaft und Landschaftsentwicklung:

- Berücksichtigung der Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Bedürfnisse an den Schutz bzw. die Förderung der Biodiversität.
- Einbezug der weiteren Interessen an einer multifunktionalen Nutzung des ländlichen Raumes (insbesondere für Naherholung und Tourismus, Sport und Freizeit, Naturerfahrung).

Aus der Sicht öffentlicher und privater Interessen:

- Wahrung der grundeigentumsrechtlichen Interessen.
- Langfristige Sicherung der Landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) und insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF).
- Sicherung der landwirtschaftlichen Interessen gegenüber Infrastrukturprojekten und übergeordneten Planungen (Stichwort: Landbedarf).

1.4 Positionierung

- Die FBA als eigenständiges Instrument: Während Pachtlandarrondierungen meist im Zusammenhang mit einer Gesamtmelioration durchgeführt werden, stellt die FBA ein eigenständiges Vorhaben dar, das
 - a) durch den freiwilligen Einbezug von Pacht- und Eigenland flexibler geplant und umgesetzt werden kann.
 - b) durch seine thematische Gesamtbetrachtung für eine umfassende ökonomische und ökologische Entwicklung ganzer Bezugsgebiete sorgt.
- Die FBA als Vorläufer- oder Begleitmassnahme:
 - a) als Sofortmassnahme im Vorfeld einer Landumlegung (Gesamtmelioration).
 - b) als Begleitmassnahme, um z.B. die Auswirkungen von grösseren Bau - oder Planungsvorhaben auf die Bewirtschaftung und Nutzung abzufedern.
- Die FBA in Kombination mit punktuellen Landumlegungen: Wenn z.B. nur für Weg- oder Bachparzellen grundeigentumsrechtliche Umlagen im kleineren Umfang vorgenommen werden, kann die restliche Arrondierung über eine FBA realisiert werden.

Instrumente	Privater Landabtausch (PLA)	Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung (FBA)	Pachtlandarrondierung (PA) ¹	Gesamtmelioration (GM)
Eigenschaften				
Einbezug Pachtland	ja (eher selten)	ja	ja	nein (nur mit PA)
Einbezug Eigenland	ja	ja	nein	ja
Veränderung von Grundeigentum	nein	nein	nein	ja
Teilnahme	freiwillig	freiwillig	freiwillig	verpflichtend (Mehrheitsentscheid)
Teilnehmerzahl u. Grösse Bezugsgebiet	klein	klein – mittel	klein – gross	mittel – sehr gross
Vielfalt berücksichtigter Themen	gering	gering – gross	gering – mittel	mittel – gross
Ökol. Massnahmen	nein	ja, ebenfalls freiwillig	nein, nicht zwingend	ja
Bauliche Massnahmen	nein	nein	nein	ja
Arrondierungs- u. Optimierungseffekte	eingeschränkt	gut – sehr gut	mittel – gut (innerhalb Pachtland)	gut – sehr gut
Dauer des Verfahrens	sehr kurz	kurz	kurz, wenn eigenständig	lang
Kosten des Verfahrens	gering	gering – mittel	gering – mittel	mittel – hoch
Kosten für Verpächter	keine	keine	keine	ja
Flexibilität bei Veränderungen	gross	machbar (mittels Ausgleich)	gross	gross (Neuverpachtung)

Tab. 1 Übersicht und Vergleich der verfügbaren Landmanagement-Instrumente

¹ Gültig für Pachtlandarrondierungen ohne explizite gesetzliche Verankerung. Einzige Ausnahme bildet der Kanton Wallis, welcher die Durchführung auf Verordnungsstufe den gewöhnlichen Landumlegungen anlehnt (siehe Kasten Kap. 3.3)

2. Wann braucht es eine Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung?

2.1 Ursachen

Eine FBA kann grundsätzlich von zwei Seiten ausgelöst werden:

1. Externe Auslöser – Politiken, Programme & Projekte: Aus Politiken und Programmen auf internationaler bis regionaler Ebene haben sich in den letzten Jahren zahlreiche neue Vorschriften, Auflagen, finanzielle Anreize und Stützungszahlungen entwickelt, welche konkrete Anforderungen an die Bewirtschaftung stellen: z.B. Einrichtung von Naturparks, Schutz- und Pflegeverordnungen.

Dazu kommt immer wieder der Flächenbedarf von Infrastrukturprojekten, Erweiterung von Verkehrs- und Siedlungsflächen, ökologische Kompensationsmassnahmen usw. Für solche Konflikte und Probleme aus den veränderten Raum- und Flächenansprüchen kann dann eine FBA ein geeignetes Lösungsinstrument sein.

2. Interne Auslöser – Strukturen, Betriebe & Produkte: Auf der anderen Seite gibt es aus der Sicht des einzelnen Bewirtschafters interne betriebswirtschaftliche und strukturelle Anforderungen, ungeeignete Bewirtschaftungsstrukturen oder Sachzwänge, die eine möglichst flexible, effiziente und kostengünstige Neuordnung der Bewirtschaftung fordern.

Zu erwähnen ist insbesondere die Weiterentwicklung des Direktzahlungssystems, das künftig konsequent auf die von der Bevölkerung gewünschten gemeinwirtschaftlichen Leistungen der Landwirtschaft ausgerichtet wird. Neben Versorgungssicherheitsbeiträgen zur Erhaltung der Produktionskapazitäten nehmen sowohl Kulturlandschaftsbeiträge zur Offenhaltung der Kulturlandschaft, Biodiversitätsbeiträge zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität, Landschaftsqualitätsbeiträge zur Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft als auch Tierwohlbeiträge einen grossen und wichtigen Stellenwert ein.

Sie alle haben einen sehr starken Bezug zu den ökologischen Leistungen, welche die Landwirtschaft in Zukunft vermehrt zu erbringen hat und die dann ein bedeutenderes Gewicht im landwirtschaftlichen Einkommen einnehmen werden. Deshalb ist es ein Muss, das die ökologischen Leistungen betrieblich besser integriert und verankert werden. Hier kann die FBA als ein effizientes und starkes Instrument eingesetzt werden.

Ausschlaggebend ist immer die interne Optik: Für die Bewirtschafters sind die internen Auslöser diejenigen, mit denen sie direkt konfrontiert werden und die sie selber beeinflussen können. Demgegenüber umreissen die externen Faktoren die Rahmenbedingungen, die zu berücksichtigen sind bzw. zu Reaktionen zwingen. Da es sich bei der FBA aber um ein partizipativ organisiertes und freiwilliges Verfahren handelt, wird der Entscheid, ob eine FBA das richtige Instrument ist oder nicht, immer aus der "internen Optik" der Bewirtschafters getroffen.

2.2 Wirkungen

- Bewirtschaftung:
 - Zeitgewinne und Einsparungen beim Maschineneinsatz und der personellen Auslastung.
 - Weitere Effizienzgewinne, indem die Arrondierung eine bessere Bewirtschaftung mit entsprechend positiven Wirkungen auf Erträge, Düngereinsätze usw. zulassen.
 - Ausrichten der betrieblichen Abläufe auf neue Anforderungen (z.B. Schnittzeitpunkte, Integration von Pflegevereinbarungen usw.).
- Produktion:
 - Bessere Kombination von extensiver und intensiver Bewirtschaftung.
 - Eine Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen vereinfacht (parallele/spätere) Umstellungen im Betriebskonzept, wie z.B. die Spezialisierung oder Diversifizierung auf bestimmte Produkte, Produktgruppen und Dienstleistungen (z.B. erneuerbare Energien, Agrotouristische Angebote, Spezialkulturen, Dienstleistungen im Bereich Kompostierung, Unterhalt usw.).
 - Ausrichtung der Produktion auf neue Qualitäts- und Preisanforderungen.

- Bodennutzung und Ökologie:
 - Anpassung der Bewirtschaftung auf die vorhandene Erschliessung.
 - Räumliche Koordination von verschiedenen Nutzungsintensitäten und Bewirtschaftungsarten.
 - Ausrichtung der räumlichen Strukturen auf neue Anforderungen, z.B. mehr Gewicht auf gemeinwirtschaftliche Leistungen, wie Kulturlandschaftspflege, räumliche Anordnung der Ökologischen Ausgleichsflächen (ÖAF) und Pflegevereinbarungen für Vernetzungsprojekte.
 - Die Umsetzung übergeordneter Planungen, z.B. von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK)², Naturparks und kommunalen Nutzungsplänen.

3. Freiwilligkeit heisst starke Partizipation – Die Mitwirkung in einer FBA

3.1 Das Prinzip der Freiwilligkeit

Die Teilnahme an einer FBA ist freiwillig, d.h. jeder Bewirtschafter und Grundeigentümer beschliesst seine Beteiligung aus seiner individuellen Situation heraus. Er kann nicht, wie z.B. bei einer Gesamtmelioration, durch einen Mehrheitsentscheid oder gar eine staatliche Anordnung zur Beteiligung verpflichtet werden. Die freiwillige Mitarbeit wird damit zum entscheidenden Element des Verfahrens.

Zur Absicherung der Investitionen und zur Planungssicherheit aller Teilnehmenden ist es aber unabdingbar, dass mit der Bestimmung des Bezugsgebietes bzw. dem Abschluss der Voruntersuchung sowohl durch die Geldgeber (Kreditbeschluss) als auch durch die Bewirtschafter und Grundeigentümer (Beteiligungsbeschluss) ein Entscheid gefällt und z.B. als gemeinsame Absichtserklärung (Projektvereinbarung) kommuniziert wird (siehe Tab. 3 und Kap. 5.3.1).

Vor diesem Hintergrund hat das Verfahren einer FBA während des ganzen Prozesses für eine intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten zu sorgen und folgende, zentrale Anforderungen sicherzustellen:

- Gleichberechtigung aller Teilnehmenden innerhalb der mitwirkenden Gruppierungen.
- Konsensfindung bei den Konsultationen.
- Abstimmung der Entscheide der Bewirtschafter mit den Anliegen und Entscheidungen der öffentlichen Hand (insbesondere der Gemeinde).
- Wiederholte Projektanpassung durch laufende Überprüfung des Vorhabens (Controlling).

3.2 Beteiligten Akteure und Gruppierungen

Im Verfahren der FBA können die beteiligten oder betroffenen Akteure in sechs Gruppierungen zusammengefasst und charakterisiert werden (siehe Tab. 3):

- Durchführendes Organ (DO): In dieser ausführenden Kommission konstituieren sich Vertreter der Landwirtschaft, der lokalen Behörden (Gemeinde, z.B. als Trägerin des Vorhabens) sowie bei Bedarf und je nach Auslöser die verschiedenen Vertreter von weiteren Interessengruppen (aus Organisationen, Projekten, weiteren Behörden usw.). Innerhalb dieser Kommission wird die FBA vorgeplant und verwaltet, d.h. es werden Grundlagen und Informationen erarbeitet, Optionen aufgezeigt und Entscheidungen vorbereitet. Die Mitwirkung bezieht sich auf den administrativen und fachlichen Input, Entscheide werden ausschliesslich zur Organisation des Vorhabens getroffen.
- Öffentliche Hand, insbesondere Gemeinden und kantonale Stellen (ÖH): Vor allem Gemeinden treten häufig als Initiatorin und Trägerin einer FBA auf. Sie finanziert i.d.R. die Voruntersuchung und entscheidet aufgrund deren Ergebnisse über die Fortführung bzw. weitere Finanzierung der FBA. Dementsprechend sind einerseits die breitere Öffentlichkeit über das Vorhaben der FBA regelmässig zu informieren und andererseits die Behördenvertreter eng am Verfahren zu beteiligen. Eine

² HOCHSCHULE FÜR TECHNIK HSR/RAPPERSWIL, ABT. LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (Hrsg., 2002): Werkzeugkasten LEK. Eine Arbeitshilfe zum Erarbeiten von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK). Rapperswil/Lausanne 208 S.

ähnliche Rolle können auch kantonale Dienststellen, evtl. Bundesbehörden sowie in geringerem Umfang private Organisationen (NGOs) und Projektgesellschaften einnehmen.

- Fachorganisationen und Interessenvertreter (IG): Der konsultative Einbezug verschiedenster Interessengruppen ist ein Grundpfeiler im Verfahren der FBA. Ziel ist, dass neben der Optimierung der landwirtschaftlichen Nutzung zugleich eine Aufwertung des ländlichen Raums und der Landschaft insgesamt erreicht werden kann, indem die Vertreter der Interessengruppen die entsprechenden Fachkompetenzen in eine FBA einbringen.
- Bewirtschafter (BW): Die Gruppierung umfasst zunächst alle Bewirtschafter, die zu Beginn des Vorhabens für die Teilnahme an einer FBA in Frage kommen und zu einer entsprechenden Umfrage eingeladen werden. Im Laufe des Verfahrens geht aus Ihnen die zentrale Gruppierung derjenigen Bewirtschafter hervor, die sich zur Teilnahme an der FBA bereit erklärt haben. Sie werden dann durch Gespräche, die Wunschentgegennahme und Vernehmlassung der Zuweisungsentwürfe unmittelbar am Vorhaben beteiligt.
- Grundeigentümer / Verpächter (VP): Wie die Bewirtschafter müssen die Verpächter ihr grundsätzliches Einverständnis mit dem Verfahren der FBA bzw. ihre Teilnahme am Vorhaben erklären. Ohne ihre Zustimmung ist ein Wechsel des Pächters bzw. die Anpassung der Pachtverträge nicht zu regeln.
- Fachexperten FBA (EX): Gruppe bzw. Büro der für die fachliche Durchführung der FBA zuständigen Experten (Agronom, Ökologe, Kulturingenieur, Raumplaner usw.). Sie haben bezüglich aller Entscheide innerhalb einer FBA nur eine neutrale, beratende Funktion.

3.3 Trägerschaft

Im Prinzip gilt, dass bei der Durchführung einer FBA zunächst die Gemeinschaft aller Beteiligten automatisch die Trägerschaft bildet. Die Rolle der Trägerschaft, v.a. aber deren Funktionen, sollte i.d.R. jedoch an die Gemeinde oder aber an eine Pachtlandgenossenschaft übertragen werden.

Die Übernahme der Trägerschaft durch die Gemeinde, z.B. in Form einer kommunalen Ausführungskommission, hat den Vorteil, dass auf bestehende Strukturen und Institutionen aufgebaut werden kann. Vorteil ist auch, dass die Gemeinde Vor- und Teilfinanzierungen übernehmen kann und als wahrscheinliche Grundeigentümerin ohnehin eng in das Verfahren eingebunden ist. Als Trägerin kann sie als Subventionsnehmerin mit der entsprechenden Verantwortung gegenüber Bund und Kanton auftreten. Zudem verfügt sie über die notwendige Autorität, um in einem freiwilligen Verfahren Beschlüsse herbeizuführen, den Umgang mit eventuellen Organisationen zu regeln, die das Verfahren mitfinanzieren (z.B. Naturschutzorganisationen) und die Transparenz im gesamten Verfahren zu garantieren (zur Rolle einer Pachtlandgenossenschaft siehe nachfolgenden Kasten und Kap. 7.1.4).

Gesetzliche Verankerung im Kanton Wallis: Seit 2007 gibt es im Wallis die schweizweit einzige gesetzliche Regelung für die Durchführung von Pachtlandarrondierungen. Die erstmalige Anwendung dieser Bestimmungen in der Praxis wurde im Frühjahr 2011 für das Lötschental initiiert.

Anders als in Kantonen ohne gesetzliche Verankerung, steht die Freiwilligkeit nicht mehr zwingend im Vordergrund. Vielmehr wird das Verfahren ausdrücklich an das Vorgehen in gewöhnlichen Landumlegungen angelehnt (Art. 62c, VLER). Dieses sieht die Gründung einer Genossenschaft durch die Bewirtschafter vor (siehe Kap. 7.1.4), wenn zuvor die Eigentümer mit dem Flächenmehr das Unternehmen angenommen haben (wobei Abwesende immer als Zustimmung gewertet werden). Bei grossem öffentlichem Interesse kann eine Pachtlandarrondierung zudem vom Staatsrat angeordnet werden.

Vorteil ist die rechtlich einwandfreie Regelung der Rechte und Pflichten aller Beteiligten (Wunschäusserung, Einsprachen, Kostenverteiler usw.). Als nachteilig könnte sich die Anlehnung an Landumlegungsverfahren eventuell hinsichtlich Flexibilität, Dauer und Kosten des Verfahrens erweisen (z.B. in Bezug auf Duldungspflicht einer 18-jährigen Verpachtung nach Art. 62d, VLER).

3.4 Fachliche Leitung

Für die praktische Durchführung der FBA wird von den Beteiligten bzw. in deren Vertretung von der Trägerschaft eine fachliche Leitung gewählt. Für eine erfolgreiche Projektumsetzung sollte diese Leitungsperson folgende Kompetenzen aufweisen:

- Landwirtschaftliches Fachwissen
- Raumplanerisches und ökologisches Fachwissen
- Fähigkeiten in Moderation und Kommunikation

Weil nicht das Eigentum, sondern nur die Bewirtschaftung neu geregelt wird, treten im Vergleich zu anderen Instrumenten des Landmanagements Anforderung an die vermessungs- und bautechnischen Fähigkeiten in den Hintergrund.

Moderation: Die erfolgreiche Durchführung einer FBA hängt in grossem Masse von der Fähigkeit der Teilnehmer ab, Entscheidungen im Konsens herbeizuführen. Dies erfordert:

- den stets gleichberechtigten Einbezug aller Beteiligten,
- eine aktive Motivation und Überzeugungsarbeit,
- die Vermittlung zwischen verschiedenen Interessen,
- ein gegenseitiges Vertrauen,
- die Koordination der verschiedenen Verfahrens- und Entscheidungsprozesse,
- eine regelmässige und vollständige Information an alle Beteiligten.

Dazu benötigt es die Unterstützung und Begleitung durch einen unabhängigen Moderator (evtl. identisch mit der fachlichen Leitung).

4. Aufbau und Ablauf einer FBA

Die nachfolgend skizzierte Durchführung einer Freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung umfasst eine generelle Abfolge von Verfahrensschritten, die den Regelfall ihrer Anwendung wiedergibt. Sie ist beispielhaft und muss dem individuellen Fall und der jeweiligen Situation vor Ort angepasst werden.

Beispiel FBA Zuzgen: In den nachfolgend blau umrandeten Kästen kann die individuelle Anpassung und Umsetzung am Beispiel der FBA Zuzgen nachvollzogen werden.



Abb. 1 Landnutzung in der Modellgemeinde Zuzgen, Kanton Aargau

4.1 Grundsätze, Projektphasen und Meilensteine

Grundsätze: Für die effiziente und erfolgreiche Durchführung einer FBA müssen alle Beteiligten bereits im Vorfeld über eine Reihe wichtiger Grundsätze informiert werden und sich auf deren Gültigkeit einigen:

- Die Bewirtschaftungsarrondierung steht im Zentrum. Die FBA ist ein multifunktionales Instrument zur Unterstützung vielfältiger landwirtschaftlicher und nicht-landwirtschaftlicher Interessen. Die Landwirtschaft in Bezug auf Rolle, Bedarf, Betroffenheit, Mitwirkung usw. steht jedoch generell im Mittelpunkt einer FBA.

- Im Rahmen der FBA werden auch Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft realisiert. Die FBA ist als Instrument dem Struktur- und Wertewandel verpflichtet. Neben dem Fokus auf die Landwirtschaft werden deshalb immer vorhandene Entwicklungs-, Vernetzungs-, Schutz- und Pflegekonzepte berücksichtigt und räumlich mit der landwirtschaftlichen Nutzung abgestimmt. Die Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft werden im Rahmen eines Vernetzungsprojekts ausgearbeitet. Die Umsetzung wird dann individuell mit den Bewirtschaftern diskutiert und bei Interesse in Bewirtschaftungsvereinbarungen verbindlich geregelt.
- Die Initiative zur Durchführung einer FBA muss von den Bewirtschaftern selbst kommen (Bottom-up-Prinzip). Die lokalen und regionalen Akteure wissen am Besten über die Probleme, Anforderungen und Bedürfnisse in ihrem Umfeld Bescheid. Dieser konkrete Erfahrungsschatz ist die beste Grundlage zur Ausarbeitung eines spezifisch zugeschnittenen Entwicklungskonzepts (siehe Kap. 5.1).
- Der Grundsatz der Freiwilligkeit in einer FBA garantiert den Bewirtschaftern die Handlungsfreiheit, um (von sich aus und ohne äusseren Einfluss) ihre Wünsche und Möglichkeiten ausloten, abzuwägen und aktiv in die FBA einzubringen (siehe Kap. 3.1).
- Es wird Pacht- und Eigenland in das Verfahren einbezogen und gleich behandelt. Bei der Neuzeuweisung ist die optimale Bewirtschaftungsfläche entscheidend. Die neuen Pachtverhältnisse und Pachtzinsen werden in Pachtverträgen nach ordentlichem Pachtrecht festgehalten. Unter selbstbewirtschaftenden Grundeigentümern wird ein Tauschvertrag erstellt (siehe Kap. 7.1).
- Die Landwirte sollen nach der Neuzeuweisung etwa gleich viel Land bewirtschaften wie bisher. Der Abtausch von Flächen erfolgt mit Hilfe einer einfachen Landbewertung auf der Grundlage einer einfachen Bodenkartierung / Wiesenkartierung. In homogenen Bewirtschaftungseinheiten idealerweise im Verhältnis 1:1. Anstelle des Ausgleichs von geringfügigen Mehr- oder Minderzeuweisungen werden eine gegenseitige Verständigung und ein Konsens der Bewirtschafter angestrebt (siehe Kap. 6.1.2).
- Das Grundeigentum wird nicht verändert. Dementsprechend werden in einer FBA auch keine baulichen Massnahmen durchgeführt. Ausnahme bildet allenfalls die Aufhebung nicht mehr benötigter Flurwege (Erd- und Rasenwege), die mit der neuen Bewirtschaftung untergepflügt werden können.
- Bauliche Massnahmen und damit verbundene Handwechsel von Grundeigentum sind in einer FBA nicht vorgesehen und sollen im Bedarfsfall in einem zeitlich und finanziell eigenständigen Projekt ausserhalb der FBA umgesetzt werden. Die FBA kann dann zur Vorbereitung oder als Rahmen wirken. Bauliche Massnahmen ohne eigentumsrechtliche Anpassungen, wie z.B. die periodische Wiederinstandstellung des Wegnetzes (PWI), können aber als gleichermassen gemeinschaftliches Projekt durchaus in eine FBA integriert und abgewickelt werden.

Projektphasen und Meilensteine: Jeweils mit Erreichen eines Meilensteins werden in der FBA wichtige Projektschritte bzw. Projektphasen abgeschlossen (siehe Tab. 2 und Tab. 3). Sie sind Entscheidungspunkte, welche die weitere Richtung im Projektverlauf definieren. Die Phasenübergänge bieten zugleich die Möglichkeit, das Projekt den aktuellen Ergebnissen bzw. Entwicklungen anzupassen (Projektcontrolling).

Nr.	Phase	Meilenstein
1.	Vorbereitungsphase: Freiwillige Teilnahme	Durchführungsbeschluss und Kreditbewilligung; Machbarkeit ist nachgewiesen und Wirkung dargestellt
2.	Planungsphase: Selbstverpflichtung zur Teilnahme	Abschluss der Planungsarbeiten und Verabschiedung des Zuweisungsentwurfs
3.	Umsetzungsphase: Ausarbeitung und Übernahme neuer Pachtverträge	Antritt der neuen Bewirtschaftungsparzellen nach Unterzeichnung der neuen Pachtverträge
4.	Sicherungsphase: Test der neuen Bewirtschaftung	Erstmalige Verlängerung der neuen Pachtverträge und Zeitpunkt zur Durchführung von Anpassungen

Tab. 2 Zusammenfassende Ablaufgliederung einer FBA (Projektphasen und Meilensteine)

4.2 Ablauf des Verfahrens

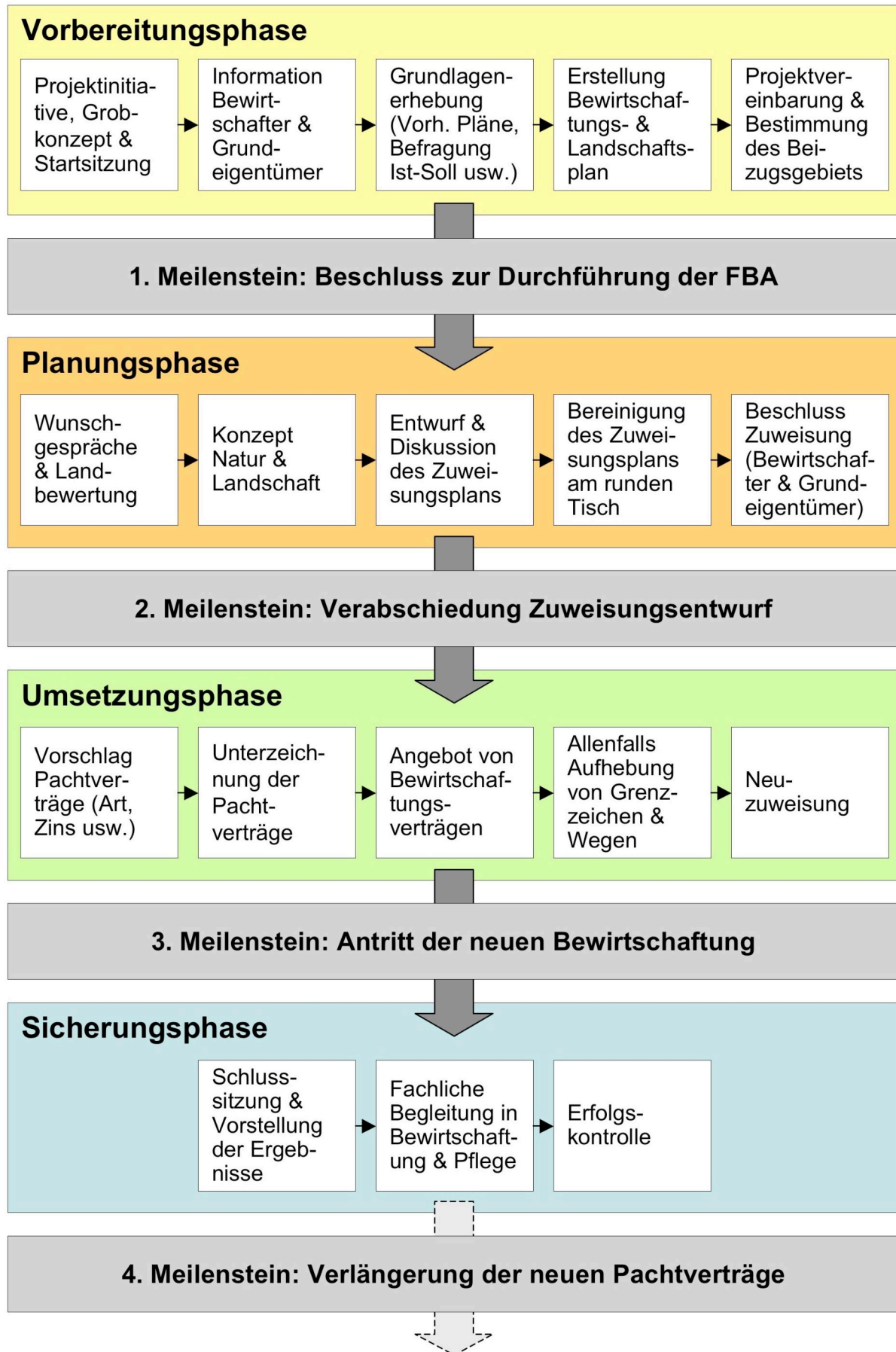


Abb. 2 Übersicht zum Verfahrensablauf der FBA

Phase	Arbeitsschritt	Beteiligte
Vorbereitungsphase	Projektinitiative – Lancierung der FBA durch die Initianten, erstes Zusammenbringen der wichtigsten Akteure, Aufgabenverteilung, Information usw.	DO
	1 - Startsitzung: Information über das Verfahren und die Anforderungen der FBA sowie Konstituierung der Trägerschaft bzw. Bestimmung des ausführenden Organs	DO
	- Finanzierung der Vorbereitungsphase, Einholen von Offerten und Bestimmung der externen, fachlichen Begleitung (Moderation)	DO, EX
	- Information der in Frage kommenden Bewirtschafter, Grundeigentümer, Behörden und Interessengruppen über das Verfahren und Vorgehen	BW, VP, ÖH, IG
	Grundlagenerhebung – Bedarfs- und Grundlagenerhebung durch die Aufnahme der Bewirtschaftungsverhältnisse und der Rahmenbedingungen	EX
	2 - Befragung der Landwirte zur Bestimmung der wichtigsten (Entwicklungs-) Bedürfnisse sowie der strategischen Ausrichtung (Ist-/Soll-Zustand)	EX, BW
	- Ausarbeitung des Bewirtschaftungsplans (Ist-Zustand)	EX, BW
	- Ökologie – Bestimmung der übergeordneten naturschutzfachlichen Belange für das Konzept Natur & Landschaft	EX
	- Arbeitssitzung – Verabschiedung der Grundlagenerhebung sowie der Verfahrensgrundsätze und Projektziele	DO, EX
	Bestimmung des Bezugsgebiets – Festlegung der einzubeziehenden Flächen sowie der teilnehmenden Bewirtschafter und Grundeigentümer	DO, EX
	3 - Ausarbeitung der Projektvereinbarung zur Sicherung der Planungsphase	EX
	- Bestimmung der Teilnehmer, des potenziellen Bezugsgebietes und der Vereinbarung zur Projektbeteiligung	DO, BW, VP
	Finanzierung – Absicherung der finanziellen Unterstützung	DO, EX
	4 - Vororientierung der Behörden (Gemeinde, Kanton, Bund)	DO, ÖH
	- Öffentlichkeitsarbeit für die FBA (Zeitungsartikel, Info-Abend usw.)	DO, EX
	- Antragstellung an Behörden (Gemeinde, Kanton, Bund)	DO, ÖH
- Durchführungsbeschluss, Kreditbewilligung (Gemeinde, Kanton, Bund)	ÖH	
- Finanzielle Unterstützung durch private Organisationen	IG	
=> 1. Meilenstein (Durchführungsbeschluss und Kreditbewilligung)		
Planungsphase	Detailplanung mit Hilfe der Wunschgespräche und Landbewertung	DO, EX
	5 - Durchführung der individuellen Wunsch- und Zuweisungsgespräche	BW (VP)
	- Ausarbeitung des Landwirtschaftlichen Entwicklungskonzepts (LdwK) auf Basis der Befragungsergebnisse (Ist-/Soll-Zustand)	EX
	- Ausarbeitung des Konzept Natur und Landschaft inkl. Plan zum Soll-Zustand	EX
	- Landbewertung und Berechnung der jeweiligen Ansprüche	EX
	Zuweisungsentwurf und Vernehmlassung	DO, EX
6 - Ausarbeitung des Zuweisungsentwurfs (Zuweisungskriterien)	DO, EX	
- Runder Tisch – Bereinigung und Verabschiedung des Zuweisungsentwurfs	EX, BW, VP	
=> 2. Meilenstein (Verabschiedung Zuweisungsentwurf)		

Phase	Arbeitsschritt	Beteiligte
Umsetzungsphase	Änderung der Pacht- und Tauschverträge	EX
	- Festlegung der Vertragsart (Pacht, Tausch, Gebrauchsleihe)	DO, EX, BW
	7 - Runder Tisch – Bestimmung der Rahmenbedingungen, v.a. zum Pachtzins, zur Vertragsdauer, zu Kündigungen usw.	DO, EX, BW, VP
	- Ausarbeitung von privatrechtlichen Vereinbarungen zur langfristigen Sicherung der Arrondierungsergebnisse	EX
	- Runder Tisch – Auflösung der alten und Unterzeichnung der neuen Pachtverträge sowie der Vereinbarungen	DO, EX, BW, VP
	Pflegemassnahmen und -verträge	DO, EX
	8 - Information über ökologische Massnahmen, die Weiterführung der bestehenden und das Angebot neuer Bewirtschaftungsvereinbarungen über ökologische Ausgleichsflächen	EX, BW (VP)
	- Anpassung bzw. Ausarbeitung und Unterzeichnung der Bewirtschaftungsvereinbarungen über ökologische Ausgleichsflächen	EX, BW
	- Durchführung der Umsetzung der Massnahmen gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen, z.B. Einsatz von Grasmischungen	EX, BW
	Neuzuweisung und Antritt	DO, EX
	9 - Sicherung der Grenzzeichen	EX
	- Aufhebung nicht mehr benötigter Wege	DO, EX
	- Antritt der neuen Bewirtschaftungsparzellen durch die Bewirtschafter	BW
=> 3. Meilenstein (Antritt der neuen Bewirtschaftungsparzellen)		
Sicherungsphase	Abschluss des Verfahrens und Sicherung der FBA	DO, EX
	10 - Schlussitzung mit dem Gemeinderat: Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse und Erfahrungen	DO, EX, ÖH, IG
	- Fachliche Begleitung der Landwirte und Feinabstimmung zwischen Bewirtschaftung, dem Betriebskonzept und den Bewirtschaftungsvereinbarungen von Ökoflächen	EX, BW
	- Überprüfung der Zielerreichung, allenfalls Anpassung sowie Bestimmung der langfristigen Vorgehensweise	DO, EX
=> 4. Meilenstein (Verlängerung der neuen Pachtverträge)		

Tab. 3 Arbeitsschritte, Mitwirkung und Beteiligte in der FBA

Abkürzungen: Durchführendes Organ = DO / Öffentliche Hand (v.a. Gemeinde) = ÖH / Fachorganisationen und Interessenvertreter = IG / Bewirtschafter =BW / Verpächter =VP / Fachexperten = EX

Die Abfolge der Arbeitsschritte ist nicht streng zeitlich gegliedert. Parallele oder gar vorgezogene Bearbeitung verschiedener Arbeitsschritte werden in der Praxis immer wieder die Regel sein.

5. Vorbereitungsphase

5.1 Arbeitsschritt 1: Projektinitiative

- Die **Initianten** des Projekts haben die Idee der FBA soweit vorbereitet und sich mit dem Verfahren vertraut gemacht, dass sie die entscheidenden Akteure aus Landwirtschaft, lokalen und kantonalen Behörden und Interessengruppen zu einer ersten Sitzung (Startsitzung) einladen können. Dazu liegen bereits die Offerten zur professionellen Begleitung durch Fachexperten vor.
- In der **Startsitzung** werden erste generelle Informationen zum Verfahren und dessen Ablauf zur Verfügung gestellt. Ziel der Sitzung ist, dass die Teilnehmer am Ende über die Einsetzung der Trägerschaft, der Ausführungskommission, der Finanzierung der Vorbereitungsphase und den Zuschlag an ein externes Beratungsbüro entscheiden können (zunächst für die Vorbereitung der FBA bis zum Durchführungs- und Kreditbeschluss; siehe Kap. 5.4).
- Unter Federführung des neutralen Fachexperten werden anschliessend alle weiteren, in Frage kommenden Bewirtschafter, Grundeigentümer, Behörden und Interessengruppen zur **Information über das Verfahren** und das weitere Vorgehen eingeladen. Ziel ist, alle Beteiligten zur freiwilligen Teilnahme an der FBA zu motivieren (siehe Kap. 3.2). Für die Information der Beteiligten sollten jeweils mehrere Kanäle genutzt werden:
 - a) Artikel im lokalen Amtsblatt bzw. der lokalen Presse (siehe nachfolgendes Beispiel "a").
 - b) Informationsschreiben und Einladung an die Bewirtschafter und Grundeigentümer.
 - c) Durchführung von Informationsveranstaltungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern.
 - d) Konsultation weiterer Interessengruppen.



a) Beispiel FBA Zuzgen: Bezirksanzeiger www.fricktal.info

vom 8. Oktober 2009

Zuzgen ist Modellgemeinde

Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung als Instrument zur Landschaftsaufwertung

Die landwirtschaftliche Nutzung in verschiedenen Gemeinden des Aargauer Juras ist gekennzeichnet von schwierigen Bewirtschaftungsverhältnissen. Die Produktion ist angesichts der Lage und Anordnung der bestehenden Parzellen wenig rationell. Genau hier setzt eine Idee an, die aufzeigt, wie unter Einbezug von Aspekten der ökologischen Vernetzung und der Optimierung des ökologischen Ausgleichs die Flächennutzung durch die Landwirte verbessert werden kann. Wichtig ist dabei, dass dies ohne Veränderung des Grundeigentums und durch freiwillige Vereinbarungen der Landwirte geschieht. Bewirtschaftungsarrondierung ist der Fachbegriff für dieses ehrgeizige ökologische Projekt.

von Marianne Vetter

«Aus einer Idee, die ich schon einige Zeit mit mir herumtrug, entstand der Antrag an das Bundesamt für Raumplanung zur Durchführung dieses Modellvorhabens», so Robert Wernli vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Ackermann+Wernli Aarau.

Das Konzept: Eine freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung, deren organisatorische, rechtliche und finanzielle Aspekte aufzeigen, wie sich ein neues, effizientes und praxistaugliches Instrument unter besonderen Rahmenbedingungen zu einer nachhaltigen Aufwertung der Landschaft einsetzen lässt. Als Eckpunkte wurden Freiwilligkeit, in der Regel keine Veränderung des Grundeigentums, keine baulichen Massnahmen und ein kostengünstiges Verfahren aufgeführt.

Beim Bundesamt für Raumplanung in Bern wurde die Offerte sehr positiv aufgenommen. Das Projekt konnte von der Arbeitsgemeinschaft Ackermann+Wernli, Vermessungs- und Ingenieurbüro, Aarau, EMAC, Zürich, sowie Jakob Vogler Agrofutura, Frick, in Angriff genommen werden.

Der Verein dreiklang.ch übernahm die Trägerschaft. Als erfahrene Organisation mit regionalen Projekten im Bereich Natur, Landwirtschaft und Kultur besitzt er nicht nur die notwendige Infrastruktur,

sondern auch das entsprechende Beziehungsnetz. In einer konzentrierten Aktion wurden die Kriterien für die Auswahl eines Modellgebietes verfeinert. Letztendlich konnte Zuzgen als repräsentative Gemeinde ausgewählt werden, nicht zuletzt auch deshalb, weil sie am Projekt Jurapark teilnimmt.

Den Zuzger Landwirten wurde das Modell bereits an einem Infoabend vorgestellt. Nach erfolgreicher Umsetzung könnten so auch die Fahrten von Erleten nach Lohnberg und umgekehrt reduziert werden, so die Überzeugung im Gemeinderat.

Den Landwirten liegen derzeit Fragebögen vor, die Mitte November ausgewertet werden. Das Projekt wird vom Bund, Kanton und Jurapark subventioniert, somit entstehen für die Landwirte keine Kosten.

Eine markante, wahrnehmbare und nachhaltige Aufwertung, Weiterentwicklung und Erhaltung einer hochwertigen Landschaft ist nur unter aktiver und überzeugter Mitwirkung der Landwirtschaft möglich, so Robert Wernli. Durch die Arrondierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Basis geschaffen, die den Landwirten ermöglicht, ihre Produktionskosten massiv und effektiv zu senken. Die Entwicklung und Aufwertung der Landschaft auf einer seriösen, fachlich-raumplanerisch abgestützten Grundlage setzt dabei eine Rahmenbedingung.

Im Oktober 2010 kann die Ausarbeitung erfolgen und die Erfahrungen des Pilotprojektes aufgezeigt und für die Verwendung und Übertragung auf weitere Gebiete und Regionen der Schweiz ausgewertet werden. Denkbar ist eine schlanke allgemeine Wegleitung, die auf die unterschiedlichen Voraussetzungen in den Kantonen Rücksicht nimmt.

Nicht zuletzt stellt dieses Projekt ein anschauliches Beispiel dar, wie im regionalen «Jurapark Aargau» konkrete Ideen umgesetzt werden können.

5.2 Arbeitsschritt 2: Voruntersuchung

5.2.1 Bedarfs- und Grundlagenerhebung

- **Zweck:** Die Bedarfs- und Grundlagenerhebung in Phase 1 der FBA (siehe Tab. 2 u. Tab. 3) hat den Zweck, alle erforderlichen Informationen zusammenzutragen, auf deren Grundlage die notwendigen Entscheide und die weitere Planung erfolgen können.
- **Sieben Grundfragen:** Dazu werden die verschiedenen, an den ländlichen Raum und dessen Bewirtschaftung gerichteten Bedürfnisse abgefragt (siehe Anhang 3), die Rahmenbedingungen geklärt sowie Kosten und Vorgehen bestimmt. Systematisch lässt sich dies anhand von sieben Grundfragen erarbeiten, die für einen fundierten Entscheid zu beantworten sind (siehe Tab. 4):

Sieben Grundfragen	Resultat
1. WARUM braucht es eine FBA?	Bestimmung und Darstellung von Auslöser und Ist-Zustand sowie Charakterisierung der individuellen Situation einer FBA.
2. WAS sind die Ziele der FBA?	Festlegung des Soll-Zustands und Ableitung der generellen Ziele und Inhalte, die mit der FBA erreicht werden sollen.
3. WIE soll die FBA vorbereitet und durchgeführt werden?	Vorstellung der Methodik sowie Festlegung der individuellen Verfahrensgrundsätze der FBA zur Information der Teilnehmer über das Vorgehen sowie über die Vor- und Nachteile einer FBA.
4. WER macht bei der FBA mit?	Bestimmung der Trägerschaft (soweit noch nicht erfolgt) sowie der Teilnehmer (Bewirtschafter und Grundeigentümer) und ihrer Bedürfnisse in Bezug auf die FBA.
5. WO wird die FBA durchgeführt?	Bestimmung des potenziellen Bezugsgebietes der FBA anhand der bewirtschafteten Flächen aller Teilnehmer.
6. WANN soll die FBA durchgeführt werden?	Abstimmung des zeitlichen Ablaufs der FBA und Koordination mit den Teilnehmern, der Trägerschaft und anderen Projekten.
7. WIEVIEL wird die FBA kosten?	Abgabe einer Kostenschätzung zur Bewilligung und Umsetzung der FBA (auf Grundlage der Voruntersuchungsergebnisse).

Tab. 4 Sieben Grundfragen zur Grundlagenerarbeitung in einer FBA

- **Hilfsmittel** dazu sind:
 - Steckbrief Auslöser, zur Charakterisierung der eigenen Situation. Anhang 1
 - Entscheidungsraster, zur Bestimmung der lokalen Rahmenbedingungen. Anhang 2
 - Betriebsfragebogen, zur Bestimmung der potenziellen Teilnehmer, ihrer Bedürfnisse und des möglichen Beizugsgebietes. Anhang 3

Vorgeschaltete Verfahren: Wenn die generelle Situation anhand der sieben Grundfragen nicht ausreichend geklärt und ein Entscheid für das Instrument und die Teilnahme nicht sicher getroffen werden kann, bietet sich eventuell die Vorschaltung einer einfachen "Landwirtschaftlichen Planung" (LP)³ an.

Wenn dagegen bei (einzelnen) Bewirtschaftern Unsicherheiten bezüglich den Vor- und Nachteilen einer FBA oder dem Verhältnis zur Situation auf dem eigenen Betrieb bestehen, kann zusätzlich die Ausarbeitung eines individuellen Landwirtschaftlichen Entwicklungskonzepts (LdwK)⁴ angeboten werden.

- **Befragung der Landwirte** mit Hilfe eines Fragebogens zur Bestimmung der wichtigsten Bedürfnisse innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebe (siehe Anhang 3).

Mit der Beantwortung und Auswertung dieser Fragen soll ein Ausgangspunkt erarbeitet werden, der es dem Durchführenden Organ der FBA erlaubt, eine Einschätzung der Bedürfnisse vorzunehmen. Zugleich soll dieser Fragebogen den Bewirtschaftern behilflich sein, ihre zukünftigen Schwerpunkte zu bestimmen. Dabei geht es nicht nur um die Frage, wo ihre Bewirtschaftungsflächen liegen sollen, sondern auch darum, welche Pläne sie für die Zukunft haben. Bei einer Neuordnung des Pachtlands stellt sich immer auch die Frage: Wie sieht der jeweilige Betrieb in 5 oder 10 Jahren aus?

Mit dem Fragebogen wird folglich nicht nur ein Ist-, sondern auch ein Soll-Zustand erhoben. Aus dem Vergleich von Ist und Soll lässt sich die Richtung erkennen, in die sich ein Betrieb oder bestimmte Betriebszweige entwickeln werden und welche betriebs- und bewirtschaftungstechnischen Voraussetzungen es braucht. Ziel der FBA ist es, diese Bedürfnisse mit der gesamten Bewirtschaftung im Beizugsgebiet abzustimmen und für alle Beteiligten eine möglichst optimale Lösung zu erreichen.

5.2.2 Ausarbeitung des Ist-Zustands: Bewirtschafterplan und Besitzstandstabellen

- **Grundlagen:** Zusammen mit der Ausarbeitung des Bewirtschafterplans werden folgende zentrale Grundlagen zusammengetragen:
 - Bewirtschaftungs-, Pacht- und Eigentumsverhältnisse (siehe nachfolgendes Beispiel "b");
 - weitere erforderliche Grundbuchdaten (z.B. Dienstbarkeiten, Grundlasten);
 - bestehende Bewirtschaftungsaufgaben, z.B. durch Ökologische Ausgleichsflächen (ÖAF), Inventare (BLN usw.), Kulturland bzw. Nutzungsplan, Gewässerschutzzonen, Wildtierkorridore, Landschaftsentwicklungsprogramme (LEP) usw.⁵;
 - vorhandene Landbewertungen aus Bodeneignungskarten oder Ertragswertschätzungen (siehe Kap. 6.1).

³ Die **Landwirtschaftliche Planung** (LP) ist ein Instrument zur zielgerichteten Bestimmung der landwirtschaftlichen Entwicklungsbedürfnisse (siehe Anhang 5 sowie "Wegleitung Landwirtschaftliche Planung"; URL: <http://www.meliorationen.ch/d/aktuell.html>, 10.03.2009)

⁴ Das **Landwirtschaftliche Entwicklungskonzept** (LdwK) ist ein Instrument, mit dem die Betriebsleiterfamilien das zukünftige Betriebskonzept und die dazugehörige Entwicklungsstrategie mit Hilfe einer externen Beratung entwickeln und formulieren können. (siehe Anhang 5 sowie Konzeptbeschreibung zur Moderne Melioration Sins-Reussegg. Ackermann + Wernli, Aarau und Boden und Landwirtschaft, Rütenberg, 2006.

⁵ **Berücksichtigung vorhandener Entwicklungskonzepte:** Lokale Entscheidungen über die räumliche Zukunft eines Gebiets wirken sich immer auch auf die regionale Entwicklung aus. Umgekehrt haben viele grossräumige Entwicklungen massgebenden Einfluss auf die lokalen Gegebenheiten. Das enge Beziehungsgeflecht zwischen beiden Ebenen erfordert die gegenseitige Berücksichtigung der jeweiligen Interessen. Mit der FBA werden auf lokaler Ebene wichtige Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt, welche die Region und letztlich auch den Kanton betreffen. Vor diesem Hintergrund bietet sich für die Formulierung der Arrondierungsziele eine Aufarbeitung der vorhandenen Entwicklungskonzepte an, so dass eine allfällige Koordination mit der FBA erreicht werden kann.

Auf der Grundlage der erhobenen Daten werden die Besitzstandstabellen und der Bewirtschafterplan erstellt. Tabellen und Karte erlauben es für die spätere Neuzuweisung, sowohl die Flächen jedes einzelnen Bewirtschafters und Grundeigentümers als auch der verschiedenen Anforderungstypen in Beziehung zu setzen und darzustellen (z.B. Ackerbau, ÖAF usw.). Sie ist Grundlage für die Erarbeitung und Verhandlung des Zuweisungsentwurfes sowie für ein Gesamtkonzept der ökologischen Bewirtschaftungsvereinbarungen (siehe Kap. 6.1.4 u. 7.2).

- **Bereinigung:** Der Entwurf des Bewirtschafterplans soll durch die Landwirte und Grundeigentümer bereinigt werden – z.B. in Kombination mit den Informationsveranstaltungen, durch den Versand der Besitzstandstabellen an die Grundeigentümer und die Wunschgespräche mit den Bewirtschaftern (Kap. 6.1.1).

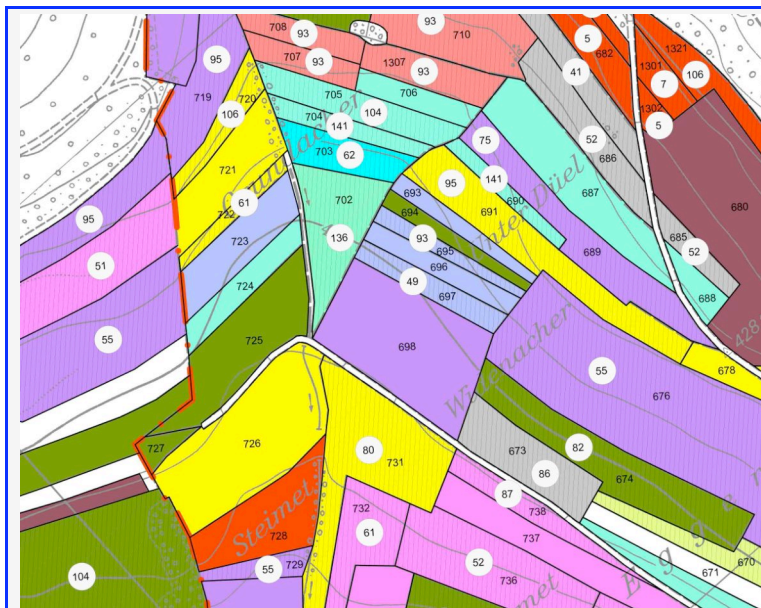


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Bewirtschafterplan 1:2'500 der FBA Zuzgen

b) Beispiel FBA Zuzgen: Erstellung des Bewirtschafterplans

Um sowohl Eigen- und Pachtland der Bewirtschafter in einem Plan zeigen zu können, wurde folgende Darstellung gewählt (Abb. 3):

- Jedem Bewirtschafter ist eine eigene Farbe zugewiesen
- Eigenland der Bewirtschafter ist im eigenen Farbton vollflächig dargestellt.
- Pachtland eines Bewirtschafter als schraffierte Fläche im eigenen Farbton.
- Auf den nicht selbst bewirtschafteten Flächen sind die Grundeigentümer durch Nummern ausgewiesen.

Die Gemeinde Zuzgen hat sich für die Durchführung einer FBA in verschiedenen Punkten als Spezialfall erwiesen:

- Im Perimeter der FBA hatte es früher noch nie eine Melioration gegeben, so dass einerseits eine starke Parzellierung vorlag und andererseits wichtige Grundlagen erstmalig zu erstellen waren.
- Insbesondere die digitale Erneuerung der amtlichen Vermessung (AV93) war zum Zeitpunkt der FBA noch nicht abgeschlossen. Die Erarbeitung und Bereinigung des Bewirtschafterplans war deshalb nur mit einigem Mehraufwand möglich. Mit dem Vorliegen digitaler Vermessungsdaten in zukünftigen Verfahren wird die Planerstellung folglich stark vereinfacht.
- Im Gegensatz zur amtlichen Vermessung war die Revision des Kulturlandplans⁶ bereits kurz vor Beginn des Modellvorhabens abgeschlossen worden. Ideal wäre ein paralleles Verfahren gewesen, in Abstimmung mit den Massnahmen der FBA zur Landschaftsaufwertung.

Das Beispiel zeigt, dass wichtige Grundlagen bei Bedarf auch im Rahmen einer FBA (oder parallel zu ihr) erarbeitet werden können. Diese sind aus der Sicht des einzelnen Projektes aber immer mit Mehraufwand und Mehrkosten verbunden. Grundsätzlich kann gelten, dass eine FBA schneller und einfacher durchgeführt werden kann, je mehr wichtige (digitale) Grundlagen bereits vorliegen.

⁶ Der Kulturlandplan im Kanton Aargau entspricht dem kommunalen Zonenplan Landschaft oder dem Nutzungsplan ausserhalb der Bauzone.

5.2.3 Ökologie – Bestimmung der naturschutzfachlichen Belange

- **Konzept Natur & Landschaft:** Parallel zur Bestimmung der Teilnehmer und des Bezugsgebietes werden die naturschutzfachlichen Belange aufgenommen. Die daraus abgeleiteten Fördergebiete und -massnahmen werden priorisiert und sind durch den Eintrag im Sollplan des Konzepts Natur- und Landschaft fester Bestandteil der weiteren Verhandlungen in der FBA (siehe Kap. 6.1.4 u. 7.2).
- Der **Einbezug der ökologischen Interessen** in die FBA hat einen hohen Stellenwert. Wie das gesamte Verfahren der FBA sind aber auch diese Massnahmen freiwillig.
- Als **Grundlage** können Nutzungspläne, Landschaftsentwicklungskonzepte (LEK), besser aber ein bestehendes Vernetzungsprojekt (VNP) nach Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV) herangezogen werden. Diese sollen durch Beobachtungen von lokalen Naturkennern sowie Feldbegehungen ergänzt werden.
- **Vorgehen:** Das Konzept "Natur & Landschaft" besteht nebst dem Bericht aus einem Plan zum Ist- und zum Soll-Zustand. Darin sind alle benötigten Informationen gebündelt, Massnahmen vorgeschlagen, priorisiert und die Umsetzung geplant (siehe Abb. 4 und Beispiel "c"). Methodisch richtet sich das Vorgehen idealerweise nach den Vorgaben zur Erarbeitung eines Vernetzungsprojekts. Die Erarbeitung erfolgt – unter Einbezug lokaler Naturschutzvertreter – parallel zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse (siehe Kap. 5.2.2 und 6.1.4).

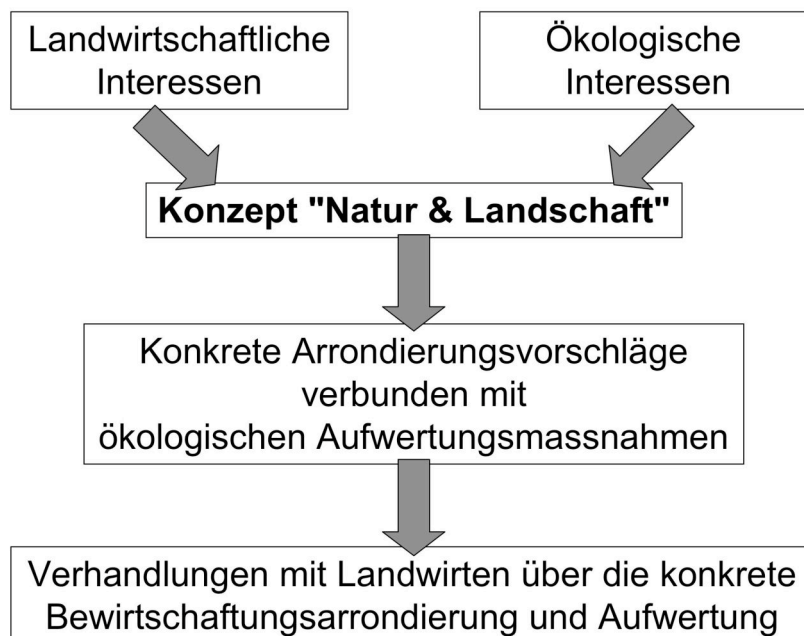


Abb. 4 Vereinfachtes Ablaufdiagramm zur Aufwertung der Landschaft

- **Ziel** ist die Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im gesamten Projektperimeter. Dazu wird geprüft, ob in den vorhandenen Lebensräumen Aufwertungsmassnahmen realisiert werden können. Dazu können folgende Prioritäten gelten:
 1. Sichern bestehender naturnaher Lebensräume und Landschaftselemente (z.B. Magerwiesen, bestehende Hecken).
 2. Erweitern naturnaher Lebensräume und Landschaftselemente zu grossflächigeren Einheiten und Verbundsystemen (z.B. Neuanlagen von artenreichen Wiesen durch Ansaat).
 3. Ergänzen von reich strukturierten Landschaften mit zusätzlichen naturnahen Lebensräumen und Landschaftselementen (z.B. neue Hecken, Bunt- und Rotationsbrachen).
 4. Aufwerten intensiv genutzter Gebiete durch weitere spezifische Massnahmen (z.B. durch Extensivierung, Stilllegung usw.)

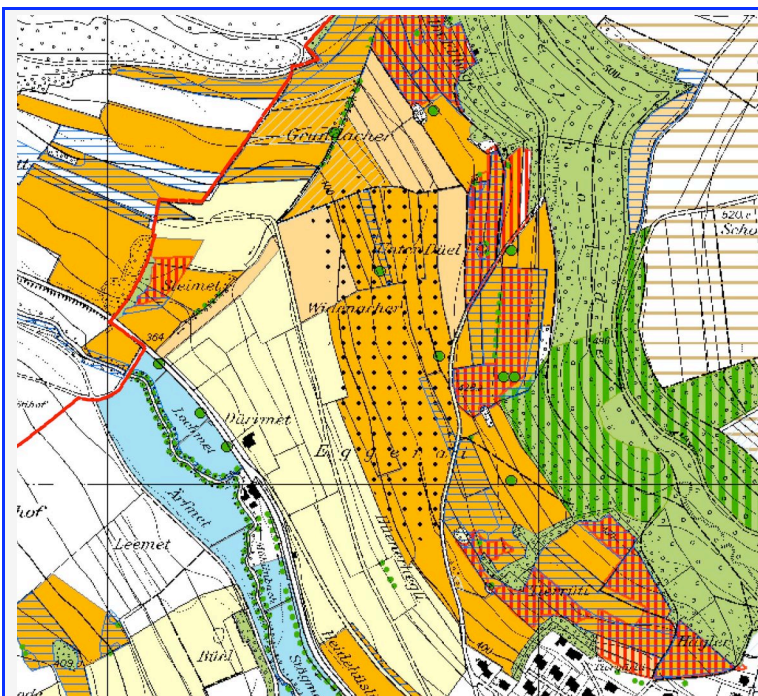


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Konzept Natur & Landschaft der FBA Zuzgen

c) Beispiel FBA Zuzgen: Das Konzept "Natur & Landschaft" in der Modellgemeinde Zuzgen

Die Umsetzung der ÖQV erfolgt im Kanton Aargau durch kantonale Bewirtschaftungsverträge (BeVe), so dass in der Gemeinde Zuzgen auf ein formales Vernetzungsprojekt nach ÖQV verzichtet werden konnte. Generell richtete sich die Konzepterarbeitung aber nach den Vorgaben für Vernetzungsprojekte⁷.

- **Ist-Zustand:** Der Ist-Zustand wurde durch die Analyse der bestehenden Grundlagen ermittelt. In der FBA Zuzgen waren dies v.a. das Landschaftsentwicklungsprogramm "LEP Fricktal", das GIS-basierte BeVe-System sowie Befragungen und Begehungen.

Letztere waren wichtig, um einerseits einen Eindruck von der Landschaft zu erhalten und andererseits, um durch Kurzansprache der Wiesen die Qualitätsanforderungen für kantonale Bewirtschaftungsverträge zu prüfen. Die Lage der bestehenden Ökoflächen und Naturschutzzonen (Ist-Zustand) wurden im Konzept Natur & Landschaft (Soll-Zustand) integriert (siehe Abb. 5).

- **Ziel- und Leitarten:** Die Umsetzungsziele für die Gemeinde Zuzgen ergeben sich aus den kantonalen Anforderungen an Vernetzungsprojekte, den Vorgaben der ÖQV sowie der Bestimmung von Ziel- und Leitarten. Letztere wurden im LEP Fricktal für das Wegenstettertal beschrieben. Deren aktuelles Vorkommen sowie das von weiteren besonderen Arten wurden durch die Befragung von Lokalkennern erhoben.
- **Soll-Zustand und Massnahmen:** Aus Grundlagenanalyse, Umsetzungszielen, den Anliegen von Beteiligten und Lokalkennern sowie den ökologischen Ansprüchen der Ziel- und Leitarten konnten Massnahmenvorschläge erarbeitet werden. Die Vorschläge wurden nach Prioritäten geordnet und je nach Wichtigkeit ihrer Lage ortsgebunden oder teilraumgebunden konkretisiert und im Konzept Natur & Landschaft (Soll-Zustand) eingezeichnet (siehe Kap. 6.1.4).
- **Umsetzung:** Die Informationen im Konzept "Natur & Landschaft" dienen sowohl der Neuzuweisung der Bewirtschaftungsflächen (siehe Kap. 6.2.1) als auch der BeVe-Sachbearbeiterin beim Abschluss neuer Bewirtschaftungsverträge (siehe Kap. 7.2). Mit den Verträgen erfolgt die Integration der Massnahmen auf Betriebsebene der beteiligten Landwirte.

5.2.4 Verabschiedung der Voruntersuchung

Die Verabschiedung der Voruntersuchung durch die Ausführungskommission kann in einer Arbeitssitzung erfolgen. Grundlage sollte ein kurzer (schriftlicher oder mündlicher) Bericht der Fachexperten zur Voruntersuchung (mögliche Gliederung entsprechend den sieben Grundfragen; siehe Tab. 4) mit der Bestimmung des Ist- und Soll-Zustands sowie dem Vorschlag für das weitere Vorgehen, einer Kostenschätzung und des Kostenteilers sein.

⁷ DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT, ABTEILUNG LANDSCHAFT UND GEWÄSSER UND DEPARTEMENT FINANZEN UND RESSOURCEN, ABTEILUNG LANDWIRTSCHAFT (Hrsg., 2009): Vernetzungsprojekte mit Bewirtschaftungsverträgen. Freiwillige Beteiligung der Gemeinden oder anderer Trägerschaften. URL: http://www.ag.ch/landwirtschaft/de/pub/direktzahlungen_beitraege/naturnahe_landwirtschaft/merkbl_tter_und_richtlinien.php;11.05.2010.

5.3 Arbeitsschritt 3: Bestimmung des Bezugsgebietes

5.3.1 Vereinbarung zur Projektbeteiligung

- **Zweck der Vereinbarung:** Neben den lokalspezifischen Rahmenbedingungen, Kosten und Verfahrenszielen (siehe Kap. 5.2) sind die Bewirtschafter und Grundeigentümer über die generellen Verahrengsgrundsätze und -regeln zu informieren (siehe nachfolgendes Beispiel "d").

Diese werden idealerweise in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten, welche zwischen Bewirtschaftern, Grundeigentümern und Trägerschaft beschlossen wird. Diese Vereinbarung stellt eine Absichtserklärung oder Selbstverpflichtung zur Teilnahme durch die Bewirtschafter und Grundeigentümer dar und ist als Gegenstück zu den Kreditverpflichtungen durch die öffentliche Hand zu sehen (siehe Kap. 5.4). Zweck der Vereinbarung ist:

- dass die Vorgehensweise sowie die wichtigsten Eckpfeiler des Verfahrens allen bekannt sind.
- dass allen Teilnehmern die Möglichkeit eingeräumt wird, zum Verfahren und den Verfahrensregeln Stellung zu beziehen.
- dass die Projektverantwortlichen die definitiv teilnehmenden Flächen und das Bezugsgebiet bestimmen können und ein Beschluss über die Weiterführung der FBA gefällt werden kann.
- dass dem Verfahren für die Zeit bis zur tatsächlichen Änderung der Pacht- und Tauschverträge die notwendige Planungssicherheit bescheinigt wird (siehe Tab. 3).

Im Falle fehlender Zustimmungen sollen mit den entsprechenden Bewirtschaftern und Grundeigentümern bereits in diesem Stadium direkte Gespräche geführt werden, unter welchen Bedingungen sie allenfalls einer Teilnahme zustimmen könnten (spezifische Zustimmung: z.B. im Zusammenhang mit bestimmten, bevorzugten Pächtern usw.; siehe Kap. 6.1).

- **Rechtliches zur Projektvereinbarung:** Die Teilnahme an der FBA ist freiwillig und kann im Prinzip von Jedem jederzeit beendet werden. Umso wichtiger ist, dass durch eine offene Information alle Beteiligten von ihrer Teilnahme an der FBA überzeugt sind und ihr Mitwirken mittels einer Vereinbarung den anderen Teilnehmern aufzeigen.

Die Vereinbarung zur Teilnahme an der FBA ersetzt folglich nicht das Prinzip der Freiwilligkeit, sondern ist eine freiwillige Deklaration der Pächter und Verpächter, an der FBA aktiv und konstruktiv mitzuwirken, deren Vorgehen und Methodik zu unterstützen und ihr eingeworfenes Pacht- und Eigenland solange im Verfahren der FBA zu belassen, bis entweder ein Konsens über die Bewirtschaftungsarrondierung erreicht ist oder der Abbruch des Verfahrens durch die Teilnehmer beschlossen wird (siehe Kasten "Konsens oder Abbruch" in Kap. 6.2.3).

Eine Vereinbarung bzw. freiwillige Selbstverpflichtung ist eine einseitige Erklärung der Beteiligten die gemeinsamen Regeln einzuhalten. Sie ist rechtlich nicht bindend. Gegebenenfalls ist an dieser Stelle deshalb über die Ausarbeitung eines bindenden Vertrages zu entscheiden.

- **Rechtliches zur Rolle der Teilnehmer:** Im Rahmen einer FBA wird es auf den meisten Parzellen zu einem Wechsel des Bewirtschafters kommen. Prinzipiell sind zwei Vorgehensweisen denkbar:
 - Ohne eine Änderung der ursprünglichen Pachtverträge – z.B. durch Unterpacht in einer gemeinsamen Gewannebewirtschaftung – bleibt die Verantwortung für die korrekte Bewirtschaftung beim bisherigen Pächter⁸. Der Aufwand der Grundstücksverwaltung würde sich durch die zusätzliche Unterpacht deutlich erhöhen.
 - Mit der vorzeitigen Kündigung der bestehenden Pachtverträge und dem Ersatz durch neue Verträge zum Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse⁹ kann der Arrondierungserfolg der FBA dauerhaft gesichert und der Verwaltungsaufwand erheblich reduziert werden.

⁸ BUNDESGESETZ ÜBER DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE PACTH (LPG; SR 221.213.2): **Art. 21a Bewirtschaftungspflicht:**

1 Der Pächter muss den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens sorgen.
2 Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.

⁹ BUNDESGESETZ ÜBER DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE PACTH (LPG; SR 221.213.2): **Art. 20 Güterzusammenlegung:**

1 Bringt eine Güterzusammenlegung oder die Umlegung von landwirtschaftlichem Boden für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung in der Bewirtschaftung mit sich, so kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt des neuen Besitzstandes schriftlich auflösen.
2 Ein Anspruch auf Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung der Pacht besteht nicht.

Zu diesem Vorgehen müssen die Grundeigentümer vorab aber explizit ihr Einverständnis erklären:

- Für den grösstmöglichen Arrondierungserfolg ist es erforderlich, dass die Verpächter auf ihr Bestimmungsrecht verzichten und den später vorgeschlagenen, neuen Pächter akzeptieren.
- Als Vertragspartner müssen beide Parteien die Vertragsänderung durch Unterschrift akzeptieren (siehe Kap. 7.1).

d) Beispiel FBA Zuzgen: Projektdeklaration im Fall der FBA Zuzgen

Im Modellvorhaben der FBA Zuzgen wurde anstelle einer Vereinbarung eine einfache Deklaration der Verfahrensregeln verwendet. Hintergrund war:

- dass im Modellverfahren die Finanzierung und damit die Planungssicherheit der Gemeinde und der beteiligten Fachexperten gesichert waren.
- dass die Teilnahme der Bewirtschafter bereits durch die Fragebögen und direkten Gespräche mit den Landwirten sowie zuletzt während der Wunschgespräche auf den Höfen (siehe Kap. 6.1.1) geklärt werden konnte.
- dass die Teilnahme der Grundeigentümer damit ebenfalls vereinfacht werden konnte, indem eine Rückmeldung nur dann erbeten wurde, wenn man mit dem Verfahren nicht einverstanden sein sollte. Dies wurde mit dem Versand der Besitzstandstabellen zur Kontrolle durch die Grundeigentümer gekoppelt (siehe Kap. 5.2.2).

Deklaration der Verfahrensregeln zur Freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung in Zuzgen

1. Die Bewirtschaftungsarrondierung erfolgt auf freiwilliger Basis mit dem Einverständnis der Pächter und der Eigentümer.
2. Als Grundlage dient eine Aufnahme der bestehenden Bewirtschaftungsverhältnisse. Diese werden in einem Plan bzw. tabellarisch dargestellt und allen Beteiligten zur Stellungnahme vorgelegt.
3. Der Entwurf der Neuzuweisung wird mit den Bewirtschaftern zusammen erarbeitet sowie mit ihnen allen diskutiert und verabschiedet.
4. Die Landwirte sollen nach der Neuzuweisung etwa gleich viel Land bewirtschaften wie bisher. Bei Bedarf kann die Zuweisung mit einer einfachen Bodenkartierung / Wiesenkartierung überprüft werden.
5. Im Rahmen der freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung werden auch Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft realisiert. Die Massnahmen werden im Rahmen der Bewirtschaftungsverträge zusammen mit den Bewirtschaftern erarbeitet.
6. Die neuen Pachtverhältnisse und Pachtzinsen werden in Pachtverträgen nach ordentlichem Pachtrecht festgehalten. Die Pachtverträge werden vom durchführenden Organ entworfen und den Parteien zur Verfügung gestellt.
7. Die Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung in Zuzgen wird ohne Kostenfolge für Bewirtschafter und Eigentümer durchgeführt. Die Finanzierung erfolgt über ein Modellvorhaben des Bundes (Beteiligung von Bund, Kanton und privaten Organisationen).

- Am Ende der Deklaration oder Vereinbarung wäre üblicherweise auf die Finanzierung bzw. Kosten für alle Beteiligten hinzuweisen. Im Beispiel der FBA Zuzgen kann dies ohne Kostenfolgen erfolgen, weil ihre Finanzierung als Pionierprojekt über das Modellvorhaben gewährleistet wurde.

5.3.2 Bestimmung des Bezugsgebietes

- **Notwendige Flächen- und Teilnehmeranteile:** Für die Durchführung einer FBA gilt, dass je grösser der Anteil der teilnehmenden Bewirtschafter und Grundeigentümer, desto einfacher kann eine optimale Arrondierung erreicht werden. Je nach Situation sollten mindestens 60 bis 90% der Flächen innerhalb eines Gebietes in das Verfahren eingeworfen werden. Der Anteil des Pachtlandes gegenüber dem eingebrachten Eigenland sollte im Verfahren grösser als 50% sein.
- **Bestimmung des Bezugsgebietes:** Das Bezugsgebiet einer FBA wird immer dem Bedarf der Bewirtschafter angepasst. In der Regel bildet eine Gemeinde das optimale Arrondierungsgebiet. Denkbar sind aber auch Bezugsgebiete, die sich anstelle administrativer Einheiten an landwirtschaftlichen oder naturräumlichen Gegebenheiten orientieren, also mehrere Gemeinden oder Gemeindeteile ganz oder teilweise einbeziehen.
 - Grösse des Bezugsgebietes: Die FBA ist für kleinere und grössere Bezugsgebiete geeignet, wobei sich ab einer Fläche unter 20 ha ein einfacher Nutzungstausch anbietet, während etwa ab 400 ha die Handhabung zu kompliziert und schwerfällig wird.
 - Flexibilität: Im Prinzip ist das Instrument der FBA flexibel genug, um bei fehlenden Einwilligungen mit Lücken im Bezugsgebiet umzugehen. Ab wann Lücken im Bezugsgebiet eine sinnvolle Arrondierung verunmöglichen, ist von der jeweils individuellen Situation abhängig. Entscheidend ist, dass mit der frühzeitigen Bestimmung der Teilnehmer bzw. der teilnehmenden Fläche eine Einschätzung bereits während der Voruntersuchung erfolgen kann (siehe Kap. 5.2).
 - Transparenz: Zur Gewährleistung der notwendigen Verfahrenstransparenz sollte für das Bezugsgebiet zunächst immer von Gesamteinheiten, i.d.R. Gemeinden, ausgegangen werden. Dies soll verhindern, dass der Vorwurf aufkommt, Teilnehmer hätten nur eine ihnen günstige Auswahl an Flächen in das Verfahren eingeworfen, bzw. das Bezugsgebiet wäre unter gezielter Ausgrenzung möglicher Teilnehmer gewählt worden.
 - Zonenplan: Ähnliche Überlegungen sind im Zusammenhang mit dem Einbezug verschiedener Zonen, insbesondere Bauzonen, anzustellen. Grundsätzlich sollte gelten, dass Bauzonen nur in Ausnahmefällen und nach gründlicher Prüfung in eine Bewirtschaftungsarrondierung einbezogen werden. Denkbar ist dann ein Einbezug als separater Teilperimeter, in dem ein kurzfristig angelegter Abtausch mittels Gebrauchsleihevertrag die Bewirtschaftungssituation verbessert.

5.4 Arbeitsschritt 4: Finanzielle Förderung

5.4.1 Öffentlichkeitsarbeit

- Zur Durchführung einer FBA bedarf es neben einem breiten Konsens unter allen Beteiligten einer breiten Unterstützung durch die Öffentlichkeit, insbesondere dann, wenn durch eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde unmittelbar die Interessen der Allgemeinheit berührt werden.
- Ziel ist es, durch eine sachbezogene Öffentlichkeitsarbeit für die Anliegen der Landwirtschaft, ihre multifunktionalen Aufgaben im ländlichen Raum sowie die Umsetzung von ökologischen Massnahmen eine breite Akzeptanz der FBA zu erreichen (siehe Beispiele "a" und "f").
- Dazu sind die Einwohner einer Gemeinde bzw. die breitere Öffentlichkeit, genauso wie die beteiligten Bewirtschafter und Grundeigentümer, regelmässig über die Ziele und Massnahmen der FBA zu informieren. Diese Informationen sind nicht zuletzt Grundlagen, auf denen der Beschluss zur Beteiligung der Gemeinde bzw. zur Unterstützung einer FBA gefällt wird.
- Die Art und der Umfang der Information – i.d.R. über Pressemitteilungen, Informationsveranstaltungen, Hofbesuchen usw. – richtet sich dabei nach dem Ausmass und dem Aufwand der FBA. Prinzipiell gilt aber, dass auch bei kleinsten Verfahren die Öffentlichkeitsarbeit unerlässlich ist.

5.4.2 Verfügbarkeit von Fördermitteln

- **Antragstellung an Behörden:** Soll eine finanzielle Unterstützung der FBA durch öffentliche Fördermittel erfolgen, haben die beteiligten Behörden auf Stufe Gemeinde, Kanton und Bund über ihren Beitragsanteil zu entscheiden.

Dazu muss – gestützt auf einen Bericht über die Voruntersuchung (siehe Kap. 5.2) – ein Antrag an den Gemeinderat gestellt werden. Das zuständige kantonale Departement wiederum wird auf Antrag und Stellungnahme des Gemeinderates sowie anhand der Voruntersuchung über die Unterstützung der FBA entscheiden. Es besteht die Möglichkeit, dass mit der Bewilligung Auflagen verknüpft werden. Gleiches gilt für die Beitragsbewilligung durch den Bund (siehe Art. 25 der SVV).

- **Rechtliches zur Verfügbarkeit von Fördermitteln:** Grundlage zur Förderung einer FBA aus öffentlichen Fördermitteln bildet die Strukturverbesserungsverordnung (SVV):
 - die in Art. 11¹⁰ Bodenverbesserungen als gemeinschaftliche Massnahme definiert und
 - in Art. 14¹¹ Pachtlandarrondierungen zu den beitragsberechtigten Bodenverbesserungen zählt.

Mit den WEISUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG ÜBER DIE STRUKTURVERBESSERUNGEN IN DER LANDWIRTSCHAFT wird zum Art. 14 Abs. 1 Bst. A schliesslich auch die Bewirtschaftungsarrondierung explizit als förderungswürdig benannt:

"Neben der Zusammenlegung des zerstückelten Kulturlandes in arrondierte und rationell bewirtschaftbare Einheiten sind die öffentlichen Interessen wahrzunehmen, insbesondere die Anliegen der Raumplanung und der Umwelt. Pachtlandarrondierungen werden im Rahmen von Landumlegungen oder als selbstständige Unternehmen durchgeführt. Weiter werden auch neue Formen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur wie Bewirtschaftungsarrondierungen, Nutzungsumlegungen, virtuelle Landumlegungen und Gewannebewirtschaftungen explizit gefördert, wenn sie den Zielsetzungen von Artikel 87 LwG entsprechen."

5.4.3 Durchführungsbeschluss und Kreditbewilligung

- **Beschlussfassung:** Die zuständige Gemeindebehörde bzw. die Gemeindeversammlung beschliesst dann über die Durchführung der FBA und legt den Beschluss öffentlich mit einer Einsprachefrist von 30 Tagen auf.

Über Einsprachen zum Kreditbeschluss entscheidet in erster Instanz die zuständige Gemeindebehörde. Dieser kann mit Rekurs an das zuständige kantonale Departement weiter gezogen werden.

Der Beteiligungsbeschluss der Bewirtschaftler und Grundeigentümer erfolgt mit der jeweiligen Unterzeichnung der Projektvereinbarung (siehe Kap. 5.3.1).

- **Rechtliches zum Bewilligungsverfahren:** Das Bewilligungsverfahren (Antrag, Auflage, Einsprache usw.) erfolgt in Anlehnung an die kantonalen Gesetzgebungen für Strukturverbesserungen.
 - Mit dem Unterschied, dass durch den fehlenden Eingriff in das Grundeigentum für die FBA die Legitimation nicht mit der Gründung einer Bodenverbesserungsgenossenschaft durch die Grundeigentümer erlangt wird.

¹⁰ STRUKTURVERBESSERUNGSVERORDNUNG (SVV; SR 913.1): **Art. 11 Begriff:**

1 Als gemeinschaftliche Massnahmen gelten:

a. Bodenverbesserungen, die min. 2 Landwirtschaftsbetriebe oder 2 Betriebe des produzierenden Gartenbaus massgebend betreffen; [...]

¹¹ STRUKTURVERBESSERUNGSVERORDNUNG (SVV; SR 913.1): **Art. 14 Bodenverbesserungen:**

1 Beiträge werden gewährt für:

a. Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur; [...]

f. weitere Massnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft oder zur Erfüllung anderer Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung in Zusammenhang mit Massnahmen nach den Buchstaben a-d, insbesondere die Förderung des ökologischen Ausgleichs, der Bau oder Ersatz von Trockenmauern und die Vernetzung von Biotopen; [...]

h. Grundlagenbeschaffungen und Untersuchungen in Zusammenhang mit Strukturverbesserungen; [...]

- Die gemeinsame Vereinbarung – oder falls notwendig ein Vertrag – verleiht der Trägerschaft und der Ausführungskommission die notwendige Legitimation, die Fördermittel zu beziehen und das Verfahren bis zur Unterzeichnung der neuen Pachtverträge durchzuführen (siehe Kap. 7.1).

In den WEISUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG ÜBER DIE STRUKTURVERBESSERUNGEN IN DER LANDWIRTSCHAFT (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1; vom 1. Jan. 2009) zum Art. 27¹² "Beitragszusicherung" heisst es dazu:

"Neben der Verfügung (Art. 27a, 28) gibt es für alle Projektkategorien auch die Möglichkeit, den Beitrag in Form einer Vereinbarung (Art. 28a) zuzusichern."

Zur Umsetzung auf kantonaler Ebene, z.B. dem Kanton Aargau¹³, wird bei Pachtlandarrondierungen ebenfalls die Möglichkeit einer Vereinbarung unter den Beteiligten eingeräumt.

- **Kostenteiler:** Die Verteilung der Fördermittel folgt schliesslich dem üblichen Kostenteiler entsprechend den Art. 16 "Beitragssätze" und Art. 17 "Zusatzbeiträge" der SVV und den jeweiligen kantonalen Bestimmungen (siehe Kap. 9).

5.4.4 Sponsoring

- **Finanzielle Unterstützung durch private Organisationen:** Die Unterstützung durch private Organisationen ist generell möglich und wünschenswert (siehe Beispiel "e"). Insbesondere für Interessengruppen, v.a. Naturschutzorganisationen und Regionalvereine, kann eine Unterstützung interessant sein, wenn sie damit zugleich ihre Ziele leichter erreichen können:
 - zum ersten, weil durch diese finanzielle Unterstützung die FBA eventuell erst angestossen bzw. ermöglicht wird;
 - zum zweiten, weil in der FBA gerade die Erfordernisse einer multifunktionalen Landwirtschaft und einer nachhaltigen Landschaftsentwicklung fester Verfahrensbestandteil sind und folglich eine gute Möglichkeit zur Berücksichtigung und Realisierung verschiedenster Interessen und zu gegenseitigem Vorteil besteht.
- **Planungssicherheit:** Die finanzielle Unterstützung ist für die Planungssicherheit und den allgemeinen Entscheidungsprozess aller möglichen Teilnehmer durch den Geldgeber schriftlich zuzusichern. Entscheidungsgrundlage für die unterstützende Organisation ist ebenfalls der Bericht zur Voruntersuchung.

Mitwirkung ist unabhängig vom finanziellen Engagement: Grundsätzlich gilt, dass aus einem finanziellen Engagement keine zusätzlichen Rechte, eine stärkere Mitbestimmung usw. in der FBA entstehen. Die mögliche Konsultation oder Vertretung der Interessengruppe im Verfahren ändert sich keinesfalls. Dieser Grundsatz ist im Sinne der Verfahrenstransparenz einer FBA in der schriftlichen Zusicherung zur finanziellen Unterstützung durch den Geldgeber festzuhalten.

¹² STRUKTURVERBESSERUNGSVERORDNUNG (SVV; SR 913.1): **Art. 27 Beitragszusicherung:**

Das Bundesamt sichert den Beitrag in Form einer Verfügung oder einer Vereinbarung dem Kanton zu. Bei kombinierten Unterstützungen genehmigt es gleichzeitig den Investitionskredit.

¹³ GESETZ ÜBER DIE ERHALTUNG UND FÖRDERUNG DER LANDWIRTSCHAFT (Landwirtschaftsgesetz, LWG; SAR 910.100) des Kanton Aargau: **Art. 20 Pachtlandarrondierung:**

- 1 Pachtlandarrondierungen haben zum Ziel, das Pachtland den verschiedenen Landwirtschaftsbetrieben bestmöglich zuzuordnen.
- 2 Sie werden auf Vereinbarung der Beteiligten oder auf Beschluss einer nach Art. 703 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches zu Stande gekommenen Mehrheit von Grundeigentümern durchgeführt.
- 3 Die Pachtlandarrondierung erfasst alle nicht vom Eigentümer bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Beizugsgebietes mit Ausnahme ganzer Heimwesen. In besonderen Fällen können auch Einzelgrundstücke vom Einbezug ausgenommen werden.
- 4 Der Regierungsrat regelt Organisation und Verfahren der Pachtlandarrondierung.



e) Beispiel FBA Zuzgen: Unterstützung durch eine Naturschutzorganisation

Im Rahmen der FBA Zuzgen konnte neben dem regionalen Naturpark "Jurapark Aargau" die Pro Natura Aargau für eine Unterstützung des Vorhabens gewonnen werden. Das Engagement umfasste einen Beitrag zur Durchführung des Modellvorhabens sowie ein Angebot zur Finanzierung weiterer Massnahmen nach Abschluss der FBA.

Bereits während der FBA wurden dazu die planerischen und konzeptionellen Vorbereitungen getroffen und bei der Neuzuweisung berücksichtigt. Das Beispiel der FBA Zuzgen zeigt damit, wie eine schnelle und einfache Arrondierung erzielt werden kann und gleichzeitig bei der Neuzuweisung die Flächen für Bewirtschaftungsverträge bereitgestellt werden können.

6. Planungsphase

6.1 Arbeitsschritt 5: Detailplanung mittels Wunschgesprächen und Landbewertung

Im Rahmen der Bewirtschaftungsarrondierung werden die bisherigen Bewirtschaftungsverhältnisse aufgelöst. Mit der Neuzuweisung der zu bewirtschaftenden Parzellen an einen Landwirt entstehen neue Bewirtschaftungseinheiten, welche in Lage, Grösse und Form möglichst optimal gestaltet sind. Dabei ist auf die Ausrichtung der Betriebe und ihre Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen.

6.1.1 Wunschgespräche

In den Wunschgesprächen zwischen durchführendem Organ, Fachexperten und teilnehmenden Landwirtschaftsbetrieben (sowie allenfalls Verpächtern, siehe Kap. 3.2) werden die individuellen Bedürfnisse und Erwartungen an die FBA formuliert. Dazu ist es erforderlich, die heutigen und allenfalls zukünftigen Betriebs- und Bewirtschaftungskonzepte mit der FBA bzw. mit der Neuzuweisung abzustimmen. Insbesondere ist es von grosser Bedeutung, dass die Landwirte ihr zukünftiges (gleiches oder verändertes) Betriebskonzept bereits kennen. Nur so können sie ihre mittel- und längerfristigen Bedürfnisse im Rahmen einer Arrondierung einbringen. Dies ist Voraussetzung, damit nicht nach einigen Jahren der Arrondierungseffekt bereits wieder verloren geht bzw. sich das zugeteilte Land nicht für das gewünschte Bewirtschaftungskonzept eignet.

Leitplanken für den Zuweisungsentwurf: Mit den Wunschgesprächen und dem LdwK können die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung in den Zuweisungsentwurf eingearbeitet werden. Zugleich wird damit die Chance geboten, die Betriebsstrukturen so anzupassen, dass sich Betriebe weiterentwickeln können (z.B. indem sich Betriebe im Bezugsgebiet der FBA nicht konkurrieren, sondern gegenseitig ergänzen und neue Kooperationen aufbauen).

Als Grundlagen für die Durchführung der Wunschgespräche mit den Bewirtschaftern dienen die entsprechenden Fragebögen sowie die Ergebnisse allenfalls vorgeschalteter Verfahren wie LP und LdwK (siehe Kap. 5.2.1).

Bei Bedarf werden auch Grundeigentümer oder Vertreter von Interessengruppen besucht und befragt. Letztere vor allem auch in Bezug auf die Bedürfnisse der kommunalen Raumentwicklung und der ökologischen Aufwertung der Landschaft (siehe Kap. 5.2.3).



WIE WICHTIG IST DIESES STÜCK LAND? Heidi und Edi Reinle diskutieren mit Robert Wernli, Heinz Kim und Edi Riner, welche Landstücke sie künftig bewirtschaften könnten. (LBR)



ROBERT WERNLI Geistiger Vater der freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung. (SH)

«Wir wollen niemanden zwingen»

Vorteile sollen Bauern überzeugen

Herr Wernli, weshalb wurde ausgerechnet Zuzgen als Modellgemeinde für die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung ausgewählt?

Robert Wernli: Für diese Entscheidung gibt es mehrere Gründe. Erstens gab es in Zuzgen bisher nur Teilmeliorationen, keine Gesamtmelioration. Deshalb sind die Landstücke der Bauern stark zerstückelt. Zweitens müssen die Bauern aufgrund der Topografie oft sehr weite Wege zwischen ihren Feldern zurücklegen und fahren dabei auch immer wieder durch den Dorfkern von Zuzgen hindurch. Und drittens ist die Einstellung der Behörden, aber auch der Bauern gegenüber dem Projekt sehr positiv.

Es ist also wichtig, dass die Bauern die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung unterstützen?
Wernli: Ja, natürlich. Uns ist es sehr wichtig, dass die Bauern freiwillig mitmachen. Wir wollen keinen zwingen. Aber wir wollen den Bauern aufzeigen, von welchen Vorteilen sie profitieren können, wenn sie sich an der freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung beteiligen.

Und die wären?
Wernli: Wenn die Felder grössere zusammenhängende Flächen bilden, können diese einfacher bewirtschaftet werden. Ausserdem spart der Bauer Zeit und Diesel, wenn er in Zuzgen nicht mehr zwischen dem Chriesberg und der Erflaten pendeln muss, um alle seine Felder zu bestellen. Die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung hilft dem Bauer, wirtschaftlicher zu arbeiten. Und dies ist wichtig, denn auf den Bauern lastet heutzutage ein enormer wirtschaftlicher Druck.

Die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung umfasst aber nicht nur den wirtschaftlichen Gedanken. Die Landschaft soll auch aufgewertet werden. Wie geht das?
Wernli: Für den ökologischen Aspekt ist das Unternehmen Agrofutura aus Frick zuständig. Die Idee ist, dass nicht nur die Landwirtschaftsflächen zusammengeführt werden, sondern dass auch die ökologischen Ausgleichsflächen im Sinne einer Vernetzung besser aufeinander abgestimmt werden. Jeder Bauer hat diese Ausgleichsflächen als Grundlage für Direktzahlungen. So ist es sinnvoll, wenn zum Beispiel Hochstammblume in einem Obstgarten stehen bleiben. Dadurch bleiben die für das Fricktal typischen Hochstammblume erhalten und die Bauern können wirtschaftlicher arbeiten. Zudem sollen zusätzliche, auf die Bewirtschaftung abgestimmte ökologische Elemente zur Erhaltung der Landschaft und zur Aufwertung von Flora und Fauna dienen. (LBR)

Weitreichende Entscheidungen am bäuerlichen Küchentisch

Zuzgen ist Modellgemeinde für die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung

In Zuzgen werden die Bauern bald wirtschaftlicher arbeiten. Dazu tauschen sie ihre Landstücke untereinander aus. Auf freiwilliger Basis.

LILLY-ANNE BRUGGER

Auf dem Küchentisch von Edi und Heidi Reinle liegt eine grosse Karte mit vielen verschiedenfarbigen Flächen. Wie eine Patchworkdecke sieht das tischgrosse Stück Papier aus. Die Karte zeigt die Erflaten, ein landwirtschaftlich stark genutztes Gebiet oberhalb von Zuzgen. Hier steht der Leishof von Edi und Heidi Reinle, einer von etwa 30 Bauernbetrieben in Zuzgen. Viele Felder, die das Ehepaar Reinle bewirtschaftet, liegen in der Nähe des Leishofes. Aber nicht alle. Um auf das eine oder andere Feld zu kommen, muss Edi Reinle mit seinem Traktor bis zu 20 Minuten lang fahren – und auf dem Rückweg nochmals genauso lang. Ausserdem sind die Landflächen stark zerstückelt. Würde das Land zusammenhängen, wäre die Bewirtschaftung der Landstücke einfacher und Edi Reinle könnte günstiger produzieren.

«Weite Fahrten mit dem Traktor kosten Zeit und Diesel»

Edi Reinle, Bauer und Gemeinderat

Ähnlich wie Edi und Heidi Reinle geht es vielen Bauern in Zuzgen: Die bewirtschafteten Landflächen sind über das ganze Dorf verteilt – und damit wenden die Bauern viel Zeit auf, um zu den Feldern zu fahren. Ausserdem ist es auch aufwändiger, ein klei-

nes Stück Land mit den Maschinen zu bearbeiten. Diesen wirtschaftlich unbefriedigenden Zustand soll die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung in Zuzgen beseitigen: Auf freiwilliger Basis tauschen die Bauern ihre Landstücke, sodass mehrere zusammenhängende Stücke Land entstehen, die, wenn möglich, in der Nähe ihres Bauernhofes liegen. Klappt dieser Landtausch, könnten zahlreiche andere Schweizer Gemeinden von den Erfahrungen, die man in Zuzgen gemacht hat, profitieren, denn das Verfahren wird in Zuzgen modellhaft erprobt.

«Gegen diese langen Fahrten müsste man doch etwas machen können»

Robert Wernli, geistiger Vater der Bewirtschaftungsarrondierung

Nun sitzen Edi und Heidi Reinle an ihrem Küchentisch und diskutieren gemeinsam mit Robert Wernli über die Bewirtschaftungsarrondierung. Wernli ist der geistige Vater dieses Projektes. Als diplomierter Kulturingenieur und Geometer hat Wernli in vielen Gemeinden im Aargau die gleiche Situation beobachtet: Die Bauern legen weite Wegstrecken zurück, um zu ihren, meist relativ kleinen Landflächen, zu kommen. «Das müsste man doch ändern können», hat sich deshalb Wernli gedacht und in Zusammenarbeit mit Agrofutura aus Frick die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung entwickelt. Diese wird nun in der Gemeinde Zuzgen modellhaft erprobt. Unterstützung erhält

er dabei vom Bund, der die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung als ein «Modellvorhaben für Synergien im ländlichen Raum» unterstützt. Die Bewirtschaftungsarrondierung ist auch ein Teilprojekt des Juraparks.

«Das Hauptziel ist eine wirtschaftlichere Bewirtschaftung»

Heinz Kim, Gemeindevorstand

Momentan besucht Robert Wernli gemeinsam mit seinem Mitarbeiter Edi Riner und dem Zuzger Gemeindevorstand Heinz Kim alle Bauern in Zuzgen und diskutiert mit ihnen, welche Landstücke wie abgetauscht werden können. Gemeinsam mit Edi Reinle und seiner Frau beugen sich die drei Männer über die Karte mit den vielen farbigen Flecken. Jeder Fleck steht für ein Feld, jede Farbe für einen Bauern», erklärt Wernli. Edi und Heidi Reinles Farbe ist braun. Braun wie die Erde auf einem frisch gepflügten Acker. Und gerade da sieht Edi Reinle ein Problem: «Ich möchte auch

Nicht alle Bauern stehen der freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung so offen gegenüber wie Edi Reinle, der seit acht Jahren im Gemeinderat von Zuzgen ist. Doch Reinle unterstützt nicht nur von Amtes wegen das Projekt freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung. Er ist auch persönlich davon überzeugt, dass

nach dem Landtausch noch gleich viele Ackerflächen haben wie vorher.» Dies ist wichtig, weil der Sohn der Reins des Leishof übernehmen wird. Welche Strategie der junge Bauer verfolgen wird, ist noch nicht klar, möglich ist aber, dass er mit der Zeit auf die Viehwirtschaft verzichten wird – und dann ist er auf flache Landflächen, die sich als Ackerflächen eignen, angewiesen. Diese Situation lässt sich auf fast alle Landwirtschaftsbetriebe übertragen.

«Ich möchte auch nach dem Landtausch gleich viele Ackerflächen haben wie jetzt»

Edi Reinle, Bauer und Gemeinderat

Die Vorstellung, dass nach der Bewirtschaftungsarrondierung der Nachbar, den man vielleicht nicht so gut leiden kann, das eigene Land bewirtschaftet, hat beim einen oder andern Bauern doch Bedenken ausgelöst. Doch letztlich haben Robert Wernlis Argumente überzeugt: Mit der freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung sparen die Bauern zwischen 250 und 400 Franken pro Hektare.

Was ist eine freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung?

Neben ihrem eigenen Land bewirtschaften Bauern zahlreiche kleine Landstücke, die sie gepachtet haben. Weil diese Landstücke über das ganze Dorfgebiet verteilt sind, müssen die Bauern weite Wege zurücklegen, um zu ihren Ländereien zu kommen. Oft sind die einzelnen Landstücke auch

so klein, dass ein wirtschaftliches Arbeiten fast nicht möglich ist. Hier setzt die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung an: Ähnlich wie bei den Gütersammenlegungen vor 30 oder 40 Jahren sollen die vielen einzelnen Landstücke der Bauern zu zusammenhängenden Flächen vereint werden.

Der grosse Unterschied ist jedoch, dass diese Bewirtschaftungsarrondierung freiwillig ist und keinen Eintrag im Grundbuch erfordert, denn die Landstücke wechseln nicht den Besitzer. Die freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung kostet nur rund 10 Prozent einer Gütersammenlegung. (LBR)

6.1.2 Landbewertung

Ziel ist es, entsprechend der Definition der FBA (siehe Kap. 1) eine einfache, schnelle und kostengünstige Methode zur Bewertung des Landes anzuwenden¹⁴. Dies weil der nominelle Bodenwert und der Verkehrswert auf Stufe Pachtland keine Rolle spielt. Vielmehr sind Nutzungseignung und Bodenfruchtbarkeit entscheidend. In homogenen (Teil-)Perimetern soll deshalb der Grundsatz gelten, dass im Zuweisungsentwurf das Verhältnis von alter und neuer Bewirtschaftungsfläche ca. 1:1 beträgt. Im Weiteren kann der Ausgleich mit folgenden Hilfsmitteln verfeinert werden:

- Die in den meisten Gemeinden vorhandenen **landwirtschaftlichen Eignungskarten** (Nutzungs-, Bodeneignungskarten oder vergleichbare Karten; siehe Abb. 6) bieten eine ausreichende Basis um die eingeworfenen Flächen sowie deren zukünftiges Bewirtschaftungspotenzial zu bestimmen¹⁵ (zusammen mit Orthofotos und topographischen Karten; siehe Kap. 6.1.3).
- Für die Futterbauflächen (Klassen 3-6 der landwirtschaftlichen Eignungskarte; siehe Tab. 5) kann ergänzend oder zur Überprüfung der Verhältnisse eine grobe Wiesenkartierung vorgenommen werden. Gleichzeitig sind alle standortgebundenen ökologischen Ausgleichsflächen zu berücksichtigen (siehe Bewirtschaftungsplan, Kap. 5.2.2 und Konzept "Natur & Landschaft", Kap. 5.2.3).
- Je nach Situation könnte eine feinere Beurteilung der Ackerflächen notwendig sein (Klassen 1-2; siehe Tab. 5). Dies zeigt sich jedoch erst nach einer Überprüfung vor Ort und der Diskussion mit den Bewirtschaftern.
- Aus den gesammelten Daten können dann mit Hilfe von kantonalen Transformationsdiagrammen¹⁶ sowie der Korrektur der Bewirtschaftungsverhältnisse und der lokalen Einflüsse die Tauschwerte bestimmt werden.
- Als Alternative oder Ergänzung können die Bodenpunktzahlen aus den **Ertragswertschätzungen** herangezogen werden, welche bei den kommunalen Steuerabteilungen für alle landwirtschaftlichen Grundstücke vorliegen. Grundlage der Ertragswerte bilden die erzielten Mengen, Marktpreise und Produktionskosten sowie Direktzahlungen und anderen Beitragszahlungen.
- Aufgrund des Datenschutzes müssen die Grundeigentümer der Verwendung dieser Daten zustimmen und die Gemeinde müsste die Daten zusammenstellen. Es ist zu erwarten, dass bei diesen Werten – je nach Termin der letzten Schätzung und Beurteilung des Schätzers – leichte Abweichungen gegenüber dem aktuellen Zustand auftreten. Auf der Basis einer Zusammenstellung aktueller Ertragswerte im Bezugsgebiet kann mit geringem Aufwand aber eine Überprüfung und Angleichung der Bodenpunktzahlen stattfinden.
- Da bei einer FBA keine Veränderung des Grundeigentums erfolgt, hat nur das zukünftige Bewirtschaftungspotenzial eine Bedeutung. Langfristige Überlegungen der Grundeigentümer, z.B. zur Entwicklung des Verkehrswertes, Erhaltung des Familienerbes usw.) spielen keine Rolle.

Mitwirkung und Konsens als Schlüssel zum schlanken Verfahren: Beim vorgeschlagenen Bewertungsverfahren ist die Abstufung und Differenzierung weniger detailliert als bei einer Bodenbeurteilung nach Bodenpunkten (FAL-Methode). Dieser Umstand kann und sollte aber zum Vorteil eines schlanken Verfahrens durch die direkte Mitwirkung, die gemeinsame Diskussion und v.a. das lokale Fachwissen der Bewirtschaftler sowie die Notwendigkeit der Konsensbildung ausgeglichen werden.

¹⁴ Landbewertung: Konzeptbeschrieb zur Machbarkeitsstudie zur freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung. Agrofutura (Frick) und Ackermann + Wernli (Aarau), 2006.

Literatur: BUNDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT (BLW) & SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG FÜR STRUKTURVERBESSERUNGEN UND AGRARKREDITE (VSVAK) (Hrsg.; 2004): Grundlagen zur Bewertung von Kulturland und naturnahen Flächen bei Landumlegungen. Bern

¹⁵ Die Bodenbeurteilung nach Bodenpunkten (FAL-Methode) ist praxiserprobt und gut anerkannt, aber v.a. auch zeit- und kostenintensiv. Sofern nicht bereits entsprechende Daten vorhanden sind (z.B. aus früheren Meliorationen), sollte deshalb das vereinfachte Verfahren gewählt werden.

¹⁶ Transformationsdiagramme: Für die Beurteilung und Bewertung des Landes werden in Gesamtmeliorationen i.d.R. die Bodenpunktzahlen oder in Futterbaugebieten die Wiesenpunktzahlen als Ausgangsdaten benutzt. Die Bestimmung der Tausch- bzw. Bonitierungswerte erfolgt dann durch Korrekturen für Bewirtschaftungsschwernisse oder lokale Einflüsse. Diese Beurteilung beruht auf produktionsbezogenen Kriterien. Durch den Abbau der produktgebundenen agrarpolitischen Stützung und die Einführung der Direktzahlungen spielt heute die Bodenfruchtbarkeit eine weniger wichtige Rolle als früher. Dadurch hat sich der Wertunterschied zwischen produktionschwachen und ertragsreichen Flächen verkleinert. Aus diesem Grund wurden bereits bei einigen Meliorationen die Boden- bzw. Wiesenpunktzahlen mit Hilfe von kantonalen Transformationsdiagrammen in tatsächlich verzinsbare Werte umgerechnet.

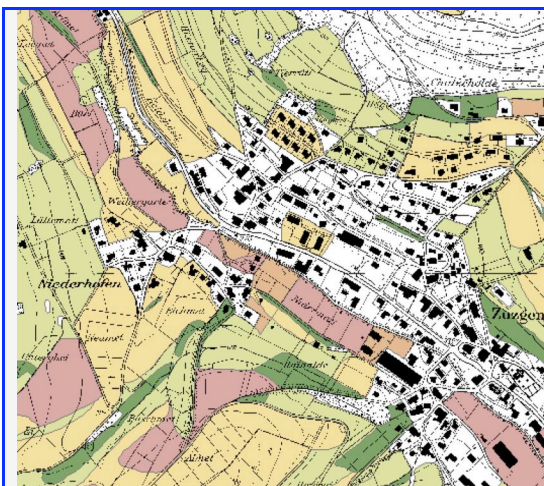


Abb. 6 Bodeneignungskarte der Gemeinde Zuzgen

g) Beispiel FBA Zuzgen: Bodeneignungskarte als Grundlage der Landbewertung

Es wurde hauptsächlich nach dem Prinzip der flächengleichen Zuweisung verfahren. Bei grösseren Änderungen der Bodenqualität wurde die Bodeneignungskarte beigezogen.

In der Bodeneignungskarte der Gemeinde Zuzgen werden den verschiedenen Bodenqualitäten in 6 Klassen bis zu 30 Punkte zugewiesen. Die geringste Punktzahl erhalten Böden mit geringer Qualität in schwierigem (geneigtem, kupiertem) Gelände. Höchste Bewertungen erhalten Böden mit ausgezeichneter Qualität in günstigem Gelände (ausgeglichene Oberfläche, geringe Neigung).

Damit weist die Bodeneignungskarte eine ähnliche Abstufung wie die stärker auf die Nutzungsform ausgerichtete Landwirtschaftliche Eignungskarte auf (siehe Tab. 5). Beide bilden eine gleichermassen geeignete Grundlage zur Bodenbewertung.

Klasse	Beschreibung	Zuordnung gem. Richtlinie		
1	Vielseitige Produktion möglich Ausgezeichnete Fruchtfolgeflächen	Ackerland	Produktiver Standort	Intensiv nutzbarer Standort
2	Ackerbau bevorzugt Kulturwahl begrenzt Gute Fruchtfolgeflächen			
3	Naturfutterbau bevorzugt Ackerbau bedingt geeignet Bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen			
4	Naturfutterbau mit mittlerer Eignung	Wenig produktiver Standort		
5	Naturfutterbau mit mässiger Eignung			
6	Naturfutterbau, extensiv			

Tab. 5 Klasseneinteilung zur landwirtschaftlichen Eignung von Böden gem. Richtlinie für BeVe des Kt. Aargau¹⁷

6.1.3 Weitere Hilfsmittel

- **Topographische Karte:** Für die Situationsbeurteilung in einem Bezugsgebiet sind topographische Karten im Massstab 1:10'000 ein zentrales Hilfsmittel. Insbesondere Höhenlinien erlauben über die Einschätzung von Hangneigung und Exposition (zusammen mit Böschungsschraffuren, Einzelobjekten usw.) wichtige Rückschlüsse auf die Standortqualität.
- **Luftbilder:** Orthofotos des Bezugsgebiets bilden eine wichtige Ergänzung, indem sie oft eine unmittelbare visuelle Kontrolle von Sachbeständen erlauben (z.B. betreffend Waldrändern, Einzelbäumen usw.) und Feldkontrollen vor Ort vereinfachen.
- **Geographische Informationssysteme (GIS):** Mit der Überlagerung von digitalen Informationen aus topographischer Karte, Bewirtschaftungsplan (Parzellengrenzen, siehe Abb. 3), landwirtschaftlicher Eignung siehe Abb. 6) und Luftbild ist es möglich eine erste, grundlegende Synthese für die Detailplanung von Neuzuweisung und Landschaftsaufwertung bereitzustellen.

¹⁷ KANTON AARGAU (2009): Bewirtschaftungsverträge (BeVe) Naturnahe Landwirtschaft – Richtlinien. Dep. Bau, Verkehr und Umwelt, Abt. Landschaft und Gewässer; Dep. Finanzen und Ressourcen, Abt. Landwirtschaft; Agrofutura. Aarau (URL: http://www.ag.ch/landwirtschaft/de/pub/-direktzahlungen_beitraege/naturnahe_landwirtschaft.php; 07. Juli 2011).

6.1.4 Einbindung der Landschaftsaufwertung

- Integraler Bestandteil der Planungsphase ist die Einbettung des Sollplans aus dem Konzept Natur & Landschaft in den Zuweisungsentwurf. Konzept und Plan wurden entsprechend den Vorgaben der ÖQV für Vernetzungsprojekte erstellt (siehe Kap. 5.2.3). Die Vorbereitung der Umsetzung des Konzepts Natur & Landschaft erfolgt folgendermassen:
 - Informationsveranstaltung zur Erläuterung des Konzepts, Beitragssystem, Planung und Ablauf der Ausarbeitung von Bewirtschaftungsvereinbarungen
 - Einzelbetriebliche Gespräche mit Bewirtschaftern, die an einer Bewirtschaftungsvereinbarung über ökologische Ausgleichsflächen und damit am Bezug von Zusatzbeiträgen für Qualitäts- und Vernetzungsbeiträgen gemäss Ökoqualitätsverordnung interessiert sind
 - Ausarbeitung einzelbetrieblicher Bewirtschaftungsvereinbarungen

h) Beispiel FBA Zuzgen: Massnahmenvorschläge zur Landschaftsaufwertung:

Die Landschaft in Zuzgen zeichnet sich durch stark strukturierte Landwirtschaftsflächen aus, die an den Talhängen durch Magerwiesen und Hochstammobstgärten und in den intensiver ackerbaulich genutzten Hochflächen durch Restbestände von Hochstammobstbäumen charakterisiert sind. Daraus ergeben sich drei Schwerpunkte für Aufwertungsmassnahmen:

1. Aufwertung von südexponierten Talhängen:
 - Pflege der bestehenden Magerwiesen
 - Anlage von extensiv genutzten Wiesen (Fromentalwiesen)
2. Förderung von Obstgartenbiotopen und strukturiertem Landwirtschaftsland an den Hängen:
 - Erhaltung, Pflege und Förderung von Hochstamm-Obstgärten durch gestaffelte Unternutzung
 - Gestaffelte Nutzung der umliegenden Wiesen
 - Anlage von extensiv genutzten Weiden
 - Anlage von Brachen, Niederhecken und Kleinstrukturen
3. Aufwertung der Ackerbaugelände auf den Hochflächen:
 - Anlage von Buntbrachen und Wiesenblumenstreifen
 - Massnahmen zum Schutz vor Nitratauswaschung

Massnahmen	Priorität	Ziel- und Leitarten
Bestehende Magerwiesen pflegen, d.h. alle Flächen im Kulturlandplan (wobei der überarbeitete Kulturlandplan auch die Trockenwiesen und –Weiden nationaler Bedeutung sowie die Naturschutzgebiete kantonaler Bedeutung beinhaltet). Zusätzlich alle Flächen mit bestehenden kantonalen Bewirtschaftungsverträgen weiterführen.	1.	Alle ausser Feldlerche und gebänderte Prachtlibelle insbesondere Westl. Scheckenfalter
Flächen extensiv nutzen, deren Vegetation die Qualität für einen kantonalen Bewirtschaftungsvertrag erreichen aber bisher noch nicht gesichert sind.	1.	
Obengenannte Flächen ergänzen, arrondieren und vernetzen (durch zusätzliche extensiv genutzte Wiesen sowie teilweise durch Neuanlage von artenreichen Fromentalwiesen durch Ansaat.	2.	
Alle extensiven Wiesen gestaffelt und mit Rückzugsstreifen für Kleintiere mähen.	3.	
Bestehende Bäume in Hochstammobstgärten möglichst erhalten. In grösseren Baumbeständen und den benachbarten Wiesen die gestaffelte Unternutzung vertraglich festhalten und mit Kleinstrukturen (z.B. Ast- und Steinhäufen, Gebüschgruppen usw.) aufwerten. Extensive Weiden anlegen.	2.	Steinkauz, Grauspecht, Grünspecht
Bestehende Hecken selektiv pflegen, mit Ast- und Steinhäufen aufwerten sowie Krautsaum extensiv und gestaffelt nutzen.	2.	Westl. Scheckenfalter, Neuntöter, Grauspecht, Feldhase

Tab. 6 Massnahmen pro Teilgebiet und Prioritäten: Beispiele für den nördlichen Talhang in der FBA Zuzgen

6.2 Arbeitsschritt 6: Zuweisungsentwurf und Vernehmlassung

6.2.1 Ausarbeitung des Zuweisungsentwurfs

Die Fachexperten erstellen auf der Grundlage der Voruntersuchung, Wunschgesprächen, Betriebsbefragungen usw. einen ersten Zuweisungsentwurf. Zusammen mit den ökologischen Anforderungen und den flächengebundenen Ansprüchen, Servituten usw. verdichtet der Entwurf nach und nach alle Ergebnisse der Planungsphase zu einem neuen Bewirtschaftungskonzept:

- Die Zuweisungskriterien hängen dabei von den Bedürfnissen der Bewirtschafter ab. Die neuen Parzellen der Bewirtschafter sollen eine bessere oder zumindest ähnliche Bewirtschaftung wie bisher erlauben. Massgebend sind die Wunschgespräche und die Ergebnisse der Landbewertung. Zugleich ist die FBA auch der Aufwertung von Natur und Landschaft verpflichtet. Mit dem Zuweisungsentwurf gilt es diese Interessen miteinander zu kombinieren (siehe Kap. 6.1).

- **Realersatz- und Äquivalenzprinzip:** Einerseits gibt es in einer FBA auf der Stufe des Pachtlandes den Rechtsanspruch nach wertgleichem Realersatz nicht (wie z.B. in einer Gesamtmelioration). Dieser wird durch die Konsensfindung vor der Verabschiedung des Zuweisungsplanes ersetzt (siehe Kap. 6.2.3). Andererseits ist das Ziel einer FBA genau diesem Prinzip auf freiwilliger Basis gerecht zu werden, indem jeder Bewirtschafter am Ende arrundierte, grössere und besser geformte Parzellen an einer optimalen Lage zugeteilt bekommt.

Zudem hat die neu zugeteilte Bewirtschaftungsfläche qualitativ und quantitativ dem alten Bestand zu entsprechen. Dasselbe gilt für das Flächenverhältnis von Ackerland, Wiesen, Weiden usw., sofern nicht infolge der Wunschgespräche ausdrücklich Änderungen angestrebt werden. Ein Anspruch auf die Zuweisung einer bestimmten Fläche besteht jedoch nicht.

- **Mehr- und Minderzuweisungen:** Ein wertgleicher Realersatz ist auf der Ebene des Pachtlandes nicht immer möglich. Generell ist davon auszugehen, dass es auch in einer FBA zu geringfügigen Mehr- oder Minderzuweisungen kommen kann. Anders als in Gesamtmeliorationen ist in der FBA jedoch kein Ausgleichsverfahren in Geldwerten vorgesehen. Vielmehr soll die Zuweisung im Konsens mit allen Beteiligten erfolgen, bevor der Zuweisungsentwurf verabschiedet wird (siehe Kap. 6.2.2).

Gleiches gilt für Abweichungen bei der Zuweisung der Bewirtschaftungsflächen in Bezug auf deren Lage zu Hindernissen (z.B. Wege, Böschungen, Gewässer, Hecken, Waldränder usw.) oder der Lage zu Zonengrenzen. Allgemeine Landabzüge zu Lasten aller Teilnehmer sind durch den Ausschluss jeglicher Baumassnahmen in einer FBA jedoch nicht notwendig.

- **Nutzungszone:** Generell sollte das Bezugsgebiet der FBA nur Flächen in der Landwirtschaftszone umfassen. Flächen in anderen Zonen sind in der FBA allenfalls separat als Teilperimeter zu behandeln (siehe Kap. 5.3.2).
- **Arrondierung:** Die Zusammenlegung verstreut liegender Nutzflächen ist ein zentrales Anliegen der FBA. Mit dem Zuweisungsentwurf soll jeder landwirtschaftliche Betrieb sein Eigen- und Pachtland möglichst zusammenhängend und entsprechend der notwendigen Standortqualität, (Boden, Klima, Höhenstufe usw.) sowie möglichst nahe am Hof zu liegen bekommen.
- **Eigenland:** Auch der Abtausch von Eigenland wird bei der Arrondierung in Betracht gezogen.
- Ökologische Ausgleichsflächen und Pflegemassnahmen: Die naturschutzfachlichen Belange im Bezugsgebiet der FBA sind im Konzept Natur & Landschaft ausgewiesen und im Sollplan mit der Bezeichnung der Prioritätsgebiete dargestellt. Bei der Neuzuweisung der Flächen sollen mit Hilfe der Informationen aus den Wunschgesprächen die Flächen mit hoher Priorität für die Umsetzung möglichst jenen Bewirtschaftern zugewiesen werden, welche sich für die Umsetzung der geplanten ökologischen Massnahmen auf ihrem Betrieb interessieren und bereit sind, die Pflege solcher Flächen mit Bewirtschaftungsvereinbarungen zu sichern.
- Die **Ökologischen Ausgleichsflächen** sind in den Kontext sowohl der arrondierten Bewirtschaftung (z.B. am Rand der produktiv bewirtschafteten Fläche gelegen) als auch der Aufwertung der ökologischen Vernetzung zu stellen. Gerade wenn sich die Vernetzung an den bereits vorhandenen Strukturen (z.B. Hecken und Gewässern) orientieren kann, sollte der Zuweisungsentwurf leicht eine Win-Win-Situation erreichen können.

- **Ortsgebundene Naturschutzobjekte** sind zu erhalten (z.B. Zone S2 von Quell- und Grundwasserfassungen), d.h. Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge verbleiben, unabhängig vom Bewirtschafter, bei der Fläche. Idealerweise werden diese Flächen den bisherigen Bewirtschaftern wieder zugewiesen oder für Betriebe vorgesehen, die für eine extensivere Bewirtschaftung geeignet sind.
- **Temporäre Massnahmen:** Gerade agrarökologische Massnahmen (Ackerschonstreifen, Buntbrachen usw.) werden aufgrund von freiwilligen Pflegeverträgen realisiert. Sie sind zeitlich und räumlich nicht festgelegt. Im Zuweisungsentwurf spielen sie nur insoweit eine Rolle, als dass sie bereichsweise und als Bestandteil von Betriebskonzepten zu berücksichtigen sind. Wenn Hochstammbäume und andere Strukturen zwingend erhalten werden sollen, können die Grundeigentümer dies durch weitergehende vertragliche Vereinbarungen einfordern.
- **Zusätzliche Massnahmen** sind durch eine aktive Beratung und das Angebot von Bewirtschaftungsverträgen bewusst zu fördern. Eine Arrondierung bietet gute Möglichkeiten die räumlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Vernetzung von ökologisch interessanten Standorten zu schaffen.

Grundprinzip ist, dass der Einbezug und die Umsetzung der ökologischen Massnahmen gleichberechtigt und gleichzeitig mit der FBA erfolgt. Zugleich stellt das Prinzip sicher, dass es auf der anderen Seite nicht zu einem ersatzpflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft kommt (z.B. durch die Beseitigung von Hecken) bzw. dass dieser, falls notwendig, nur im Zusammenhang mit einer separaten Genehmigung durch die zuständigen Behörden erfolgt.

i) Beispiel FBA Zuzgen: Zuweisungsentwurf:

Ausgehend vom Plan Bewirtschaftungsverhältnisse (siehe Kap. 5.2.2) wurden das Pachtland (schraffierte Parzellen) und das Eigenland (vollfarbene Flächen) arrondiert und Grenzverläufe bereinigt. Ergebnis war der Entwurf des Zuweisungsplans:

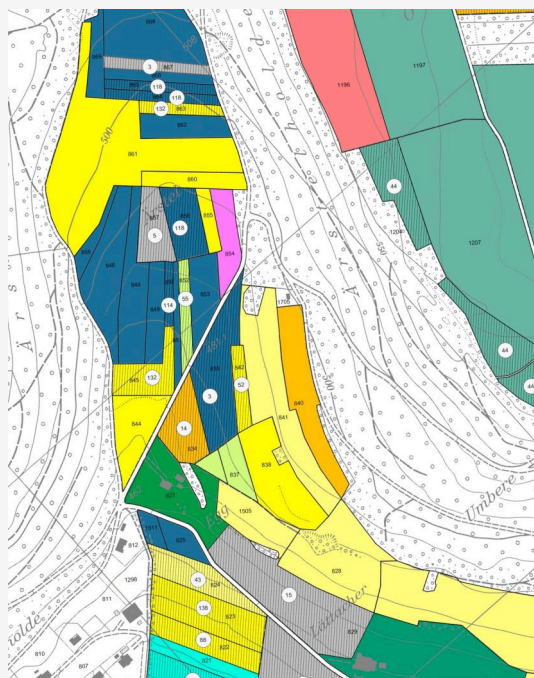


Abb. 7 Alter Bestand: Ist-Zustand vor der Arrondierung

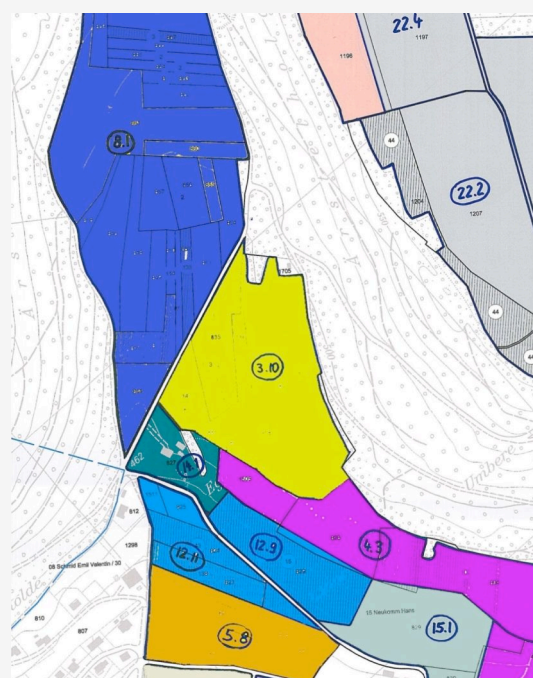


Abb. 8 Zuweisungsentwurf: Soll-Zustand nach Arrondierung

Das Vorgehen kann beispielhaft wie folgt vereinfacht dargestellt werden:

Im Zuweisungsentwurf (Abb. 8) werden die blauen Flächen (Fläche 8.1) einem einzigen Bewirtschafter zugeteilt. Gegenüber dem ursprünglichen Bewirtschafterplan (alter Bestand, Abb. 7) können 24 Parzellen, davon 9 aus Pacht- und 13 aus Eigenland, zusammengefasst werden. Dies indem man 7 bisherige Parzellen des Bewirtschafter in die Nähe seines Betriebstandortes (am unteren Rand des Kartenausschnitts) verschiebt und die bisherigen Pachtverträge durch einen einzigen Sammelpachtvertrag mit allen Grundeigentümern der Fläche 8.1 ersetzt (siehe Kap. 7.1).

6.2.2 Handlungsoptionen bei der Erarbeitung des Zuweisungsentwurfs

Mit der Ausarbeitung der Neuzuweisung ergeben sich eine Vielzahl von Handlungsoptionen zur massgeblichen Verbesserung der Bewirtschaftung einerseits sowie zur Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen und individuellen Wünsche der Beteiligten andererseits (siehe Abb. 9).

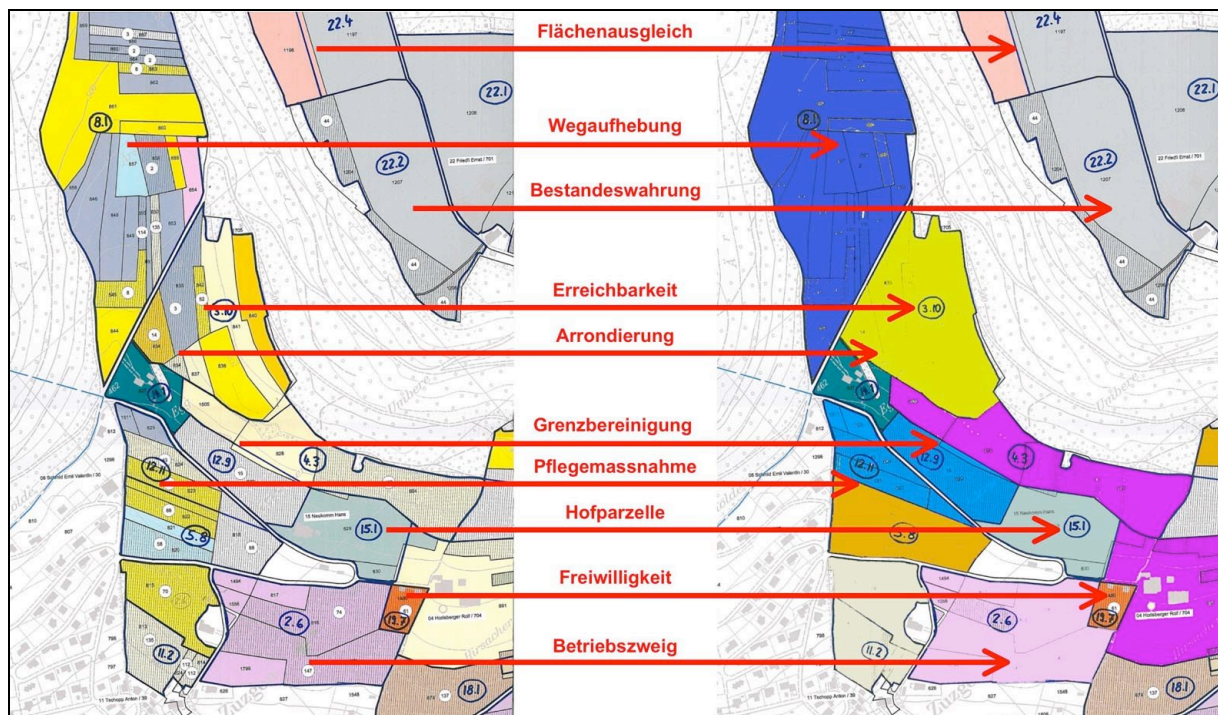


Abb. 9 Schematische Darstellung der Handlungsoptionen bei der Erarbeitung des Zuweisungsentwurfs

- **Arrondierung:** Mit der räumlichen Zusammenlegung in einer für den Bewirtschafter günstigen Lage entsteht eine grössere und zusammenhängende Fläche. Durch diese rationellere bewirtschaftbare Einheit sowie die kürzere und zweckmäßigere Aussengrenze wird der Bearbeitungsaufwand reduziert. Die Folge grösserer Schläge sind weniger Vorgewände, kürzere Rüstzeiten, kürzere Wege sowie Zeit- und Kostenersparnis.
- **Grenzbereinigung und -begradigung:** Mit der Verbesserung des Grenzverlaufs im Rahmen der FBA können ungünstig geformte Eigentumsparzellen auf der Pachtebene verbessert werden, ohne das eigentumsrechtliche Grenzzeichen versetzt werden müssen. Ungünstig geformte Parzellen mit unnötigen Ecken und spitzen Winkeln werden nivelliert sofern die Geländetopographie dies zulässt.
- **Betriebszweige:** Die in einer FBA beteiligten Bewirtschafter haben ihren Betrieb meist auf mehreren Betriebszweigen abgestützt (z.B. Viehhaltung, Acker- und Obstbau). Daraus ergeben sich sehr unterschiedliche Anforderungen an die Bewirtschaftung und die natürlichen Voraussetzungen der Nutzflächen (z.B. für Acker-, Weide-, Grünland usw.). Zwischen dieser Anforderung an die Flächenvielfalt und dem Ziel des Arrondierungsmaximums muss bei der Ausarbeitung des Zuweisungsentwurfs ein Kompromiss gefunden werden, z.B. mit Hilfe der Landwirtschaftlichen Entwicklungskonzepte (LdwK; siehe Kap. 5.2.1).
- **Flächenausgleich:** Die Zuweisung neuer Bewirtschaftungseinheiten erfolgt losgelöst vom Grundeigentum. Dies bedeutet, dass die Zuweisung an einen Bewirtschafter in etwa dem Umfang seiner bisher bewirtschafteten Fläche entspricht. Mehr- und Minderzuweisungen werden vermieden, indem die Grenzen der neuen Pachtparzellen nicht mehr zwingend den Eigentumsgrenzen folgen müssen.
- **Bestandeswahrung:** Manchmal finden sich in einem Perimeter bereits optimal arrundierte und geformte Bewirtschaftungseinheiten, sei es, weil nach einer früheren Melioration der Flächenbestand zu diesem Betrieb nicht mehr verändert wurde oder weil der Betriebleiter geeignete Parzellen

privat abtauschen konnte. Diese Einheiten können trotzdem in eine FBA einbezogen werden, weil im Sinne einer massvollen Umsetzung die Beteiligung – und v.a. der Kostenteiler– nach dem Vor- und Nachteilprinzip verpflichtet ist (siehe Kap. 9).

- **Hofparzellen:** Das direkt am Hof gelegene Land ist insbesondere bei Tierhaltungsbetrieben von zentraler Bedeutung. Es bildet deshalb meist den Ausgangspunkt bei den Arbeiten am Zuweisungsentwurf. Hofparzellen können in einer FBA v.a. dahingehend optimiert werden, indem zusätzliches Pachtland zum Beweiden in Hofnähe zugewiesen wird.
- **Erreichbarkeit:** Die gute Erreichbarkeit der Bewirtschaftungseinheiten spielt bei der Erarbeitung des Zuweisungsentwurfs eine wichtige Rolle. Um eine Senkung des Kosten- und Zeitaufwands für die Bewirtschafter zu erreichen, wird die Zuweisung unter Berücksichtigung der Betriebsstandorte ausgearbeitet. Ziel der FBA muss immer sein, lange Wegstrecken und Zufahrten durch eine räumliche Entflechtung der Nutzungen zu vermeiden.
- **Aufhebung von Wegen:** Durch die Arrondierung werden die Bewirtschaftungsschläge vergrössert. Im Gegenzug wird der Infrastrukturbedarf, insbesondere bei der Erschliessung, kleiner. Für eine optimale Bewirtschaftung können unbefestigte Grün- oder Erdwege innerhalb eines neuen Schläges aufgehoben werden.
- **Pflegemassnahmen:** Die gleichzeitige Aufwertung der Landschaft soll fester Bestandteil einer FBA sein. Entsprechend ist beim Entwurf der Neuzuweisung das Konzept Natur & Landschaft wichtige Planungsgrundlage. Vorteil ist, dass sich mit der vom Grundeigentum unabhängigen Grenzziehung viele Möglichkeiten für eine räumliche Kombination der landwirtschaftlichen und landschaftspflegerischen Anforderungen ergeben (z.B. in eine bestehende Hecken den Verlauf der neue Grenze zwischen zwei Bewirtschaftungseinheiten bestimmt).
- **Freiwilligkeit:** Weil das Verfahren freiwillig ist, wird es meistens einige Grundeigentümer geben, die sich nicht am Verfahren beteiligen wollen (siehe Kap. 3.1). Bei der Erarbeitung des Zuweisungsplans werden diese Grundstücke ebenso wenig berücksichtigt, wie Bau-, Wald oder Wegparzellen.

6.2.3 Bereinigung und Verabschiedung des Zuweisungsentwurfs

- **Runder Tisch der Bewirtschafter:** Die FBA ist ein Verfahren, in dem Freiwilligkeit und Mitwirkung an vorderster Stelle stehen (siehe Kap. 3). Die gemeinsame Bereinigung des Zuweisungsentwurfs durch Bewirtschafter und Fachexperten ist daher eine der wichtigsten Schritte der FBA:
 - Erste Skizzen des Zuweisungsentwurfs werden i.d.R. bereits während früherer Gespräche (v.a. den Wunschgesprächen, siehe Kap. 6.1.1) direkt mit den einzelnen Bewirtschaftern erarbeitet.
 - Der Entwurf des Zuweisungsplans wird von den Fachexperten mit dem durchführenden Organ (DO, siehe Kap. 3.2), insbesondere mit den Vertretern der Landwirtschaft, erarbeitet bzw. abgestimmt.

Nachdem die Fachexperten möglichst alle Informationen und Rahmenbedingungen berücksichtigt haben, muss der Zuweisungsentwurf v.a. durch die Bewirtschafter, aber auch durch die Grundeigentümer, abschliessend gutgeheissen werden:

- Verbleibende Unstimmigkeiten oder widersprechende Interessen seitens der Teilnehmer sind in Verhandlungen unter Moderation durch die Experten am runden Tisch zu lösen.
- Bei grösseren Perimetern und Teilnehmerzahlen bietet sich an, den runden Tisch gruppenweise zu organisieren, z.B. entsprechend vorhandenen Landschafts- oder Bewirtschaftungskammern.
- Eventuell sind anschliessend zusätzliche Rückmeldungen aus der Vernehmlassung (siehe nachfolgenden Punkt) zu bereinigen und neu einzuzichnen.
- Im Falle grösserer Änderungen im Zuweisungsentwurf besteht die Möglichkeit, dass zusätzliche Runden notwendig werden und der runde Tisch mit den Bewirtschaftern wiederholt wird.
- **Konsens:** Zuletzt wird der Zuweisungsentwurf von den Bewirtschaftern verabschiedet. Dies kann nur erfolgen, wenn über den Flächentausch und die Arrondierung absolute Einigkeit unter allen beteiligten Bewirtschaftern besteht.

j) Beispiel FBA Zuzgen: Neuzuweisung am Runden Tisch:



Abb. 10 Diskussion des Zuweisungsentwurfs im Rathaus Zuzgen

Im Mai 2011 wurden die Bewirtschafter gruppenweise – entsprechend den Landschaftskammern im Bezugsgebiet – zur gemeinsamen Besprechung des Zuweisungsentwurfs eingeladen. Dieser war die Gesamtschau als Ergebnis vieler Einzelgespräche auf den Bauernhöfen. Neben der grundsätzlichen Zuteilung wurde an den Runden Tischen z.B. über Sicherheiten (durch das Pachtrecht), Grenzverläufe und Zuweisungen (z.B. in Bezug auf Waldränder und Fruchtfolgen) diskutiert.

- **Vernehmlassung sowie öffentliche Vorstellung des Zuweisungsentwurfs:** Parallel zur Bereinigung des Zuweisungsentwurfs sollte eine konsultative Vernehmlassung bzw. Anhörung durchgeführt werden:
 - um die Grundeigentümer (Verpächter), Interessengruppen und Behörden einzubeziehen;
 - um generell zusätzliches lokales Fachwissen abzurufen;
 - um die sachliche Richtigkeit zu prüfen;
 - um die Transparenz der FBA zu gewährleisten;
 - um die Akzeptanz des Vorhabens und damit letztlich den Umsetzungserfolg zu erhöhen.

Die Ergebnisse der Vernehmlassung fließen in die Bereinigung des Zuweisungsplanes ein. Sowohl die Ergebnisse der Vernehmlassung als auch die entsprechenden Anpassungen in der Planung sind zu dokumentieren und den Beteiligten mitzuteilen.

Konsens oder Abbruch: Mit dem Zuweisungsentwurf beginnt die eigentliche Diskussion um die Zuweisung und um die landschaftspflegerischen Massnahmen. Sie können erst realisiert werden, wenn alle Teilnehmer der Umsetzung zustimmen und den Plan als Ganzes beschlossen haben.

Im weiteren Verfahren anerkennen die Bewirtschafter und Verpächter die Neuzuweisung mit der Unterschrift unter die neuen Pachtverträge (siehe Kap. 7.1). Indem in einer FBA nur die Bewirtschaftung und weder das Grundeigentum noch standortgebundene Naturschutzobjekte verändert werden, ist ein formelles Einspracheverfahren mit Interessengruppen, Behörden, Verbände und Öffentlichkeit nicht notwendig.

Bei einem freiwilligen Verfahren besteht immer ein gewisses Risiko, dass zwischen den Teilnehmern keine Einigung erreicht werden kann. Damit der Planungsprozess aber nicht bereits bei der Bearbeitung des Zuweisungsentwurfes, als Synthese aller Ergebnisse, ins Stocken geraten kann, sollen die Teilnehmer die Projektvereinbarung unterzeichnen (siehe Kap. 5.4).

Wenn zuletzt aber auch mit Hilfe der Moderation kein Konsens erreicht werden kann, muss im Verfahren der FBA allen Beteiligten an dieser Stelle die Möglichkeit des gemeinsamen Abbruchs bzw. des individuellen Ausstiegs eingeräumt werden.

Vor dem vollständigen Abbruch sollte jedoch immer die Möglichkeit genutzt werden, das Bezugsgebiet an eine veränderte Teilnehmerzahl anzupassen und die FBA dann in einem reduzierten Umfang fortzusetzen. In der Kostenaufstellung (Offerte) kann eine solche "Extrarunde" als Reserve vorgesehen werden.

7. Umsetzungsphase

7.1 Arbeitsschritt 7: Änderung der Pachtverträge

7.1.1 Neue Pachtverträge

Je nachdem, wie und in welchem Umfang in der FBA die Bewirtschaftungsflächen untereinander abgetauscht werden, kommen verschiedene Vertragstypen zum Einsatz. Aufgrund des Zuweisungsentwurfs erarbeiten die Fachexperten Vorschläge, für welche Teilnehmer welche Vertragsarten in Frage kommen und geben Empfehlungen zur Auswahl ab. Grundsätzlich gilt, dass alle vorgeschlagenen Vertragsarten realisierbar sind, dass jede Variante Vor- und Nachteile hat und deshalb immer nach der jeweiligen Ausgangslage und den Bedürfnissen der Teilnehmer umgesetzt wird.

- **Pachtverträge:** Folgende Varianten an Pachtverträgen sind geeignet um Pachtland gegen Pachtland und in Ausnahmefällen Pachtland gegen Eigenland abzutauschen:

- **Ablösevertrag:** Ein neuer Pächter übernimmt mit Einwilligung des Eigentümers den bestehenden Vertrag des bisherigen Pächters, die Vertragskonditionen bleiben unverändert. Diese sehr einfache Änderung des Pachtverhältnisses ist v.a. in kleineren Verfahren mit wenigen Teilnehmern und geringer Fläche vorteilhaft, wenn durch den direkten Nutzerwechsel bereits der gewünschte Arrondierungseffekt erreicht wird.

In grossen Bezugsgebieten bieten die direkten Vertragsabschlüsse zwischen Verpächter und Pächter eine grössere Freiheit in der Vertragsgestaltung, Kündigung und Pächterwechsel. Davon werden einerseits die übrigen Landwirte im Bezugsgebiet nicht betroffen und andererseits können eventuelle Vorbehalte der Beteiligten gegenüber der FBA eventuell durch individuelle Lösungen bereinigt werden.

- **Sammelpachtvertrag:** Zur Vereinfachung des Vertragsabschlusses können Sammelpachtverträge angewandt werden. Darin werden i.d.R. einem Pächter die Parzellen mehrerer Verpächter zugeordnet (siehe Mustervertrag im Anhang 6). Ihr Vorteil ist, dass bei insgesamt geringerem Verwaltungsaufwand gleichzeitig für alle Beteiligten und alle Flächen in einheitlicher Form und Dauer das Pachtverhältnis geregelt wird.
- **Gesamtpachtvertrag:** Der Gesamtpachtvertrag wird, vergleichbar dem Sammelpachtvertrag, gemeinsam von den beteiligten Pächtern und Verpächtern unterzeichnet. Inhalt des Vertrages sind aber alle Pachtflächen im Bezugsgebiet der FBA (Ausnahmen sind möglich).

Vorteil dieses Vorgehens ist, dass es übersichtlich, transparent und einfach kommunizierbar ist. Alle Beteiligten haben Einblick in die Vertragsbedingungen. Dadurch werden zwar einerseits die Freiheiten in der Vertragsgestaltung begrenzt, andererseits werden denkbare Konflikte um echte oder gefühlte Benachteiligungen eine wichtige Grundlage entzogen. Es bedingt jedoch eine grosse Bereitschaft und Offenheit der Pächter und Verpächter. Bei Änderungen wirkt sich der Gesamtvertrag insoweit nachteilig aus, als dass alle Beteiligten mit der Nachführung einverstanden sein müssen.

Der Gesamtpachtvertrag könnte des Weiteren auch die Rolle der gemeinsamen privatrechtlichen Vereinbarung übernehmen, welche die allgemeinen Aspekte der Arrondierung regelt. Die einzelnen Abtausche werden dann in separaten Verträgen geregelt (siehe Kap. 7.1.3).

- **Unterpacht und Gebrauchsleihe:** Die jeweiligen Pächter von landwirtschaftlichen Flächen tauschen ihre Flächen durch Unterpacht oder sogar durch Gebrauchsleihe, d.h. ohne Einzug eines Pachtzinses. Diese Verträge berechtigen die Vertragspartner nur zur Bewirtschaftung der Flächen des jeweils Anderen, der bestehende Pachtvertrag zwischen Grundeigentümer und bisherigem Pächter und die Verantwortung für die Pachtfläche bleibt unberührt. Dazu ist immer die ausdrückliche Einwilligung der Grundeigentümer notwendig¹⁸.

¹⁸ Im Kontext freiwilliger Nutzungstausche und Bewirtschaftungsarrondierungen soll in Zukunft "automatisch" das Einverständnis der Verpächter gelten. In der Botschaft zur Agrarpolitik 2014/17 wird eine entsprechende Revision von Art. 20, LPG vorgeschlagen, wonach Pachtlandarrondierungen den Landumlegungen gleichgestellt werden sollen (Änderung Abs. 1) und Verpächter bei gemeinschaftlich organisierten Vorhaben zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur ihr Einverständnis zur Unterpacht stillschweigend geben (Neuer Abs. 3).

Diese Vertragsart ist v.a. beim reinen Abtausch von Pachtland mit mehreren bzw. vielen Pächtern eine denkbare Variante. Zentral wird sie, wenn mehrere Bewirtschafter zudem eine gemeinsame Gewannebewirtschaftung planen. Zur Unterpacht kommt es v.a. dann, wenn zwischen Verpächtern und Pächtern eine Verwaltungsorganisation, z.B. eine Pachtlandgenossenschaft, tritt (siehe Kap. 7.1.4).

Umgang mit dem Eigenland: In einer FBA kann es erforderlich sein, bisheriges Eigenland von Selbstbewirtschaftern in ein Pachtverhältnis zu überführen, wenn sich damit das Arrondierungsergebnis umfassend verbessern lässt. Das Einverständnis der Beteiligten vorausgesetzt, wird auch in diesen Fällen ein Pachtvertrag entsprechend den Vorgaben im Pachtrecht (LPG) aufgesetzt.

In dieser Situation wäre denkbar, dass nach Ablauf der ersten Vertragsdauer ein Landwirt sich einen einseitigen Vorteil verschafft, indem er sein verpachtetes Eigenland zur Selbstbewirtschaftung wieder zurückholt und zugleich das mit der FBA neue zugeteilte Pachtland behält.

- **Rechtliches zum Verhältnis von Pacht und Eigentum:** Aus rechtlicher Sicht hat das Eigentum gegenüber der Bewirtschaftung immer eine vorrangige Bedeutung. Die FBA hat sich deshalb während der gesamten Dauer den Bedürfnissen der Eigentümer und den Veränderungen des Grundeigentums anzupassen. Ausnahmen von diesem Grundsatz kommen nur zur Anwendung, wenn vertragliche Regelungen vorhanden sind.

Generellen Regelungen zu den landwirtschaftlichen Pachtverträgen im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) und im Weiteren im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) enthalten. Weitergehende und genauere vertragliche Regelungen werden notwendig, wenn spezielle Konditionen zum Pachtzins, zur Vertragsdauer, zum Vorkaufsrecht usw. gewahrt oder übernommen werden sollen.

Bei der FBA handelt es sich in erster Linie um eine Gebrauchsregelung mit einem begrenzten Zeithorizont. Im Gebrauchsrecht kann grundsätzlich alles geregelt werden, sofern es nicht anderen Gesetzen widerspricht. Im Rahmen der FBA übernimmt diese Aufgabe die privatrechtliche Vereinbarung (siehe Kap. 7.1.3).

7.1.2 Runder Tisch – Bestimmung der Rahmenbedingungen

- **Pachtzins:** Die Höhe des Pachtzinses wird gesetzlich durch das LPG und die Pachtzinsverordnung¹⁹ vorgegeben und beruht auf dem Basispachtzins, der den örtlichen Verhältnisse und betriebsbezogenen Zuschläge angepasst wird. Der Basispachtzins ist eine Standortbewertung und wird massgeblich aus dem landwirtschaftlichen Ertragswert bestimmt (siehe Kap. 6.1.2). Die Kantone veröffentlichen Merkblätter zur Berechnung des Pachtzinses.
- **Pacht- bzw. Vertragsdauer:** Zur dauerhaften Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe wie auch der ökologischen Begleitmassnahmen wäre der Abschluss von langfristigen Pachtverträgen unabdinglich. Anzustreben sind deshalb Laufzeiten, welche über die vorgeschriebene Mindestpachtdauer von 6 Jahren hinausgehen (LPG, Art 7ff).

¹⁹ PACTZINSVERORDNUNG (SR 221.213.221) Art. 7 Pachtzins für Boden (ohne Rebboden und Sömmerungsweiden)

- 1 Der höchstzulässige Pachtzins für Boden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen.
- 2 Der Basispachtzins umfasst die Verzinsung, die Abgeltung der Verpächterlasten und einen Zuschlag für allgemeine Vorteile der Zupacht (Art. 38 Abs. 1 des Gesetzes). Er beträgt 9 % des Bodenertragswertes der Verkehrslage 4 gemäss Anhang VBB1.2
- 3 Die kantonale Bewilligungsbehörde kann den Basispachtzins um bis zu 15 % vermindern oder erhöhen, um den besonderen örtlichen Verhältnissen, d.h. den in einem Gebiet oder Gebietsabschnitt vorherrschenden Betriebsstrukturen oder Bewirtschaftungsverhältnissen, Rechnung zu tragen. Der so festgelegte Abzug oder Zuschlag gilt für jede Pachtzinsfestsetzung im betreffenden Gebiet oder Gebietsabschnitt.
- 4 Zum Pachtzins nach den Absätzen 2 und 3 sind betriebsbezogene Zuschläge von je höchstens 15 % zulässig (Art. 38 Abs. 2 des Gesetzes), wenn das Grundstück:
 - a. dem Pächter eine bessere Arrondierung seines Betriebes ermöglicht;
 - b. für den Betrieb des Pächters günstig liegt, insbesondere wenn die Wegdistanz und die Höhendifferenz zwischen Betrieb und Grundstück gering sind.

Demgegenüber werden längere vertragliche Bindungen oft mit Ängsten und fehlender Flexibilität verbunden, denen bereits im Verlauf einer FBA begegnet werden sollte. Hilfsmittel dazu sind die Tatsachen, dass:

- im Mitwirkungsverfahren der FBA gemeinsam die Verlängerung der Vertragslaufzeiten diskutiert und festgelegt werden kann;
- am rechtlichen Prinzip der Bewirtschaftungs-, Vorkaufs- und Kündigungsrechte keine Änderung erfolgen und LPG, BGG und SVV wie bei anderen Arrondierungsverfahren die maßgebliche Gesetzesbestimmungen sind;
- im Zusammenhang mit den privatrechtlichen Vereinbarungen allerdings weitergehende Regelungen getroffen werden können (siehe Kap. 7.1.3);
- in der SVV (Art. 15) zusätzlich den Verpächtern eine Entschädigung zugebilligt wird, wenn sie ihr Pachtland längerfristig an eine Pachtlandorganisation abgeben (siehe Kap. 7.1.4 u. 9).

Wie über die Laufzeit der Pachtverträge ist vor dem gleichen Hintergrund in einer FBA auch über eine allfällige Verlängerung der Kündigungsfristen (z.B. 2 Jahre) zu entscheiden.

Sofern sich das Verfahren der FBA für die meisten Beteiligten bewährt hat und keine Anpassungen notwendig sind (z.B. bei einzelnen Handänderungen), ist davon auszugehen, dass die Verlängerung und die Dauer der Pachtverträge keine entscheidende Rolle mehr spielt.

- **Vorzeitige Kündigung:** Grundsätzlich gilt, dass mit der Unterschrift unter einem Pachtvertrag die üblichen Gesetze gelten (v.a. LPG und OR). Die Kündigung, Kündigungsfristen und allfällige Auseinandersetzungen regeln die Art. 16ff (LPG).
- **Aufgabe des Pächters:** Für den Fall, dass ein Pächter den Betrieb resp. die Bewirtschaftung aufgeben möchte, ist der Verpächter – solange keine anderen Verabredungen getroffen wurden – immer frei den neuen Pächter selbst zu wählen.
- **Tod des Verpächters:** Da bei einem Wechsel auf Seite eines Verpächters nur selbst bewirtschaftende Erben oder selbst bewirtschaftende Käufer den Pachtvertrag auflösen können, ergeben sich in solchen Fälle eher selten Anpassungen in einer FBA. Grundsätzlich gilt: " Kauf bricht Pacht nicht" (siehe LPG, Art. 14).
- **Vorkaufsrechte:** Durch den Abschluss neuer Pachtverträge fällt das Vorkaufsrecht für das bisherige Pachtland weg und für das neue Pachtland besteht das Vorkaufsrecht erst nach der ersten Vertragsperiode (mind. 6 Jahre; siehe BGG, 3. Abschnitt: Vorkaufsrecht des Pächters). Im Verfahren der FBA sind deshalb zwei Vorkehrungen zu treffen:
 1. Bei einem Generationenwechsel ist darauf zu achten, dass möglichst wenig neue Verträge abgeschlossen werden, sondern der Übernehmer in den Pachtvertrag der Eltern eintritt.
 2. Damit das Vorkaufsrecht in der ersten Vertragsperiode nicht wegfällt und dadurch der Landkauf von Landwirten ausserhalb des Bezugsgebietes erleichtert wird, ist ein vertragliches Vorkaufsrecht innerhalb des Bezugsgebietes denkbar. Dazu werden als zentrale Punkte in den privatrechtlichen Vereinbarungen die Vorkaufsrechte der Bewirtschafteter ausdrücklich auf die neu geteilten Flächen übertragen (siehe Kap. 7.1.3).

7.1.3 Ausarbeitung von privatrechtlichen Vereinbarungen

- **Grundlagen:** Mit dem Privatrecht werden Beziehungen zwischen gleichgestellten und autonomen Personen geregelt, sofern keine anderen Rechte eingeschränkt werden. Gestaltungsmittel ist die privatrechtliche Vereinbarung bzw. der privatrechtliche Vertrag. Er regelt als freiwillige gegenseitige Selbstverpflichtung zwischen den Vertragsparteien die Leistungen bzw. den Umgang mit einer bestimmten Sache.

Im Rahmen einer FBA sind privatrechtliche Verträge ein geeignetes Mittel, um weitergehende Regelungen unter den Teilnehmern und zwischen der FBA und den Teilnehmern zu treffen, welche nicht explizit durch das Agrarrecht (Bäuerliches Bodenrecht und landwirtschaftliches Pachtrecht) abgedeckt werden. Ziel ist es,

- die Flexibilität der FBA zu erhöhen und deren Ergebnisse langfristig zu sichern;

- die zukünftigen Entwicklungen und Handlungen für die Parteien berechenbarer zu machen.

Voraussetzung ist, dass der Vertrag von allen Vertragsparteien im gleichen Sinne verstanden werden muss, um unterschiedliche Auslegungen und damit verbundene Streitigkeiten zu vermeiden.

- **Inhalte** der privatrechtlichen Verträge in einer FBA können die Nutzung, die Dauer, die Sicherung der Ergebnisse betreffen und das Vorgehen bei Änderungen aber auch grundsätzliches zur Organisation, Kostenverteilung usw. regeln. Beispiele sind:
 - Festschreibung von bestimmten Regeln zur Nutzung der Pachtfläche (z.B. Nutzung und Erhalt von Obstbäumen) und agrarökologischen Massnahmen (z.B. über Schnittzeitpunkte, Ackerlandstreifen usw.; siehe Kap. 7.2).
 - Regelungen zur zeitlichen Dauer von Vereinbarungen, insbesondere einer längeren Pachtdauer, die über das gesetzlich geforderte Minimum von 6 Jahren hinausgeht (z.B. in Zusammenhang mit der Gründung einer Pachtlandorganisation; siehe Kap. 7.1.4).
 - Sicherung von Vorkaufsrechten vor Ablauf der ersten Vertragsperiode, sofern nicht andere Ansprüche zum Vorkaufsrecht geltend gemacht werden, die z.B. im Bäuerlichen Bodenrecht (BGBB, siehe Kap. 7.1.2) geregelt sind.
 - Sicherung der Nachfolge auf Seite des Pächters oder Verpächters, die z.B. bei Betriebsaufgabe oder Todesfall über die gesetzliche geregelten Bestimmungen hinausgehen (Art. 11ff BGBB und Art. 16ff LPG).
 - Vorgehen bei Änderungen in der Bewirtschaftung oder der Bewirtschafter, welche generelle Auswirkungen auf die FBA haben. Privatrechtliche Regelungen zu diesem Punkt können insbesondere bei Abschluss von Sammel- oder Gesamtpachtverträgen notwendig werden (s.u.).
 - Aufbau, Rechte und Pflichten einer (Pachtland)-Organisation, die nach Abschluss der FBA die Verwaltung, die Bewirtschaftung (z.B. bei Betriebskooperationen oder Gewannebewirtschaftung) oder Unterhalt und Pflege übernimmt (siehe Kap. 7.1.4 u. 8.2).
 - Regelungen zur Kostenverteilung, z.B. über das Verfahren, wie Restkosten der FBA auf die Teilnehmer verteilt (nach Flächenanteil, Ertragswerten usw.) oder wie der Ersatz beschädigter und fehlender Grenzzeichen bzw. der periodisch wiederkehrende Unterhaltsarbeiten abgegolten werden (siehe Kap. 7.3 u. 9).

Gesamtpachtvertrag als privatrechtlicher Rahmenvertrag, der die allgemeinen Aspekte der Arrondierung bzw. der FBA zur Nutzung, Dauer, Vorkaufsrechte usw. festschreibt und die einzelnen Abtausche dann in separaten Verträgen regelt. Einheitliche Vertragsbedingungen können v.a. unter den Aspekten der Gleichbehandlung, Flexibilität bei Anpassungen sowie der Zwischenschaltung einer Pachtlandorganisation von Vorteil sein (siehe Kap. 7.1.4).

7.1.4 Generalpächter und Pachtlandgenossenschaft

Vermittlungsfunktion: Im Rahmen einer FBA kann es sinnvoll und nützlich sein, zwischen die Grundeigentümer und Bewirtschafter bzw. Verpächter und Pächter einen Vermittler zwischenzuschalten. Dieser kann ein einzelner Generalpächter oder eine Pachtlandgenossenschaft sein, welcher jeweils Teile oder sogar alle Verträge in einem Bezugsgebiet übernimmt, verwaltet und in Unterpacht weitergibt sowie den Zinsfluss garantiert und für eine sachgemässe Bewirtschaftung sorgt.

Interessant wird die Rolle eines Generalpächters insbesondere dann, wenn es gilt, landwirtschaftlich weniger attraktive, dafür ökologisch umso wertvollere Flächen einer geeigneten Bewirtschaftung, z.B. durch Verpachtung an einen entsprechend spezialisierten Betrieb (z.B. im Nebenerwerb) oder Vereinigung (z.B. Naturschutzorganisation) zu verpachten (siehe Kap. 7.2).

Vorteile:

- Der Abschluss und die Koordination von Pachtverträgen werden erleichtert, weil einheitliche Verträge immer identische Regelungen, Laufzeiten usw. aufweisen. Die Transparenz ist hoch, die Gefahr von tatsächlichen oder vermeintlichen Übervorteilungen gering.
- Bei Konflikten steht mit Hilfe der Zwischenschaltung eines Generalpächters eine zusätzliche Option für eine einfache Vermittlung und Problemlösung zur Verfügung.
- Durch die Institutionalisierung einer Vermittlerstelle sind sowohl Pächter als auch Verpächter nicht mehr von einem einzelnen Gegenüber abhängig und erhalten mehr Sicherheit im Pachtverhältnis.
- Die Verwaltung der Pachtflächen (und auf Wunsch des Grundeigentums) kann professionalisiert und effizienter geführt werden.
- Die Nachführung bzw. Nachfolgeregelung kann gemeinschaftlich in den Statuten der Pachtlandorganisation festgelegt werden. Als Grundsatz soll hier die Unteilbarkeit des Pachtgegenstandes gelten, um den Arrondierungserfolg der FBA dauerhaft zu sichern (siehe Kap. 8.2). Gleiches gilt für alle weiteren Sonderregelungen (z.B. zum temporären Abtausch innerhalb der Fruchtfolgen).

Nachteile:

- Im Falle der Pachtlandgenossenschaft wird ein zusätzliches Gremium geschaffen, das eine gewisse personelle Ausstattung, finanzielle Grundlage und ein dauerhaftes Engagement aller Beteiligten für den eigenen Betrieb benötigt.
- Die Pachtflächen werden durch die Schnittstelle in jedem Fall als Unterpacht weitergegeben – dies benötigt bislang immer das Einverständnis aller beteiligten Grundeigentümer²⁰. Die Verantwortung für den Pachtgegenstand verbleibt bei der Organisation.

Genossenschaftsstatuten: Die Statuten einer Pachtlandorganisation richten sich nach den Vorgaben des Obligationenrechts (Art. 832 u. 833, ZGB). Darin werden die Zielsetzung, die Organe, die Stimmrechte und die Finanzen geregelt. Darüber hinaus kann die Genossenschaft mit besonderen Bestimmungen auf die lokalspezifischen Anforderungen der Bewirtschafter ausgerichtet werden, z.B.:

- zur Pachtdauer: Das Interesse an möglichst langen (18-jährigen) Pachtverträgen, wie sie auch in Art. 15 der SVV finanziell gefördert werden (siehe Kap. 9), wird mitunter sehr kritisch gesehen. Um individuelle Bedürfnisse berücksichtigen zu können, kann in den Statuten deshalb ein flexibles Stufenmodell mit 6-, 12- und 18-jährigen Laufzeiten verankert werden.
- zur Regelung von Betriebsnachfolgen: Die Genossenschaft entscheidet über die Aufnahme neuer Mitglieder. Im Fall einer Betriebs- oder Bewirtschaftungsnachfolge könnte diese Bestimmung leicht zu Konflikten mit den betroffenen Betriebsleitern führen. Soll im Sinne einer geordneten Betriebsübergabe oder Betriebssicherung die Entscheidungshoheit bei den Betriebsinhabern bleiben, kann in den Statuten eine automatische Mitgliedschaft der Nachfolger (oder der Erben) eingefügt werden.
- zur Verbesserung der Bewirtschaftung: Um beispielsweise einen gleichmässigen, temporären Abtausch innerhalb der Fruchtfolge zu gewährleisten, kann es von Interesse sein, entsprechende Regelungskompetenzen an die Genossenschaft zu übertragen und diese in den Statuten festzuschreiben.

7.1.5 Runder Tisch – Auflösung der alten und Unterzeichnung der neuen Pachtverträge und Vereinbarungen

Sofern mit der Bestimmung der Rahmenbedingungen (siehe Kap. 7.1.2) die Frage der Vertragsart, deren Inhalte und der zusätzliche Bedarf an privatrechtlichen Verträgen geklärt ist, kann der Runde Tisch als formaler Akt gesehen werden, mit dem die Neuzuweisung besiegelt wird.

Dazu müssen alle Verpächter und Pächter sowohl die Auflösung der bisherigen Pachtverträge (im gegenseitigen Einvernehmen) sowie die jeweils neuen Verträge unterzeichnen.

²⁰ In der Botschaft zur Agrarpolitik 2014/17 wird eine Erweiterung von Art. 20, LPG vorgeschlagen, welche zukünftig ein stillschweigendes Einverständnis der Verpächter zulassen würde (siehe Fussnote 18).

Formell gehört dieser Schritt zum Arbeitsschritt 7 "Änderung der Pacht- und Tauschverträge", zeitlich wird er jedoch nach am Ende der Umsetzungsphase erfolgen, wenn allen Beteiligten auch die Pflegemassnahmen und -verträge bekannt sind (siehe Kap. 7.2).

7.2 Arbeitsschritt 8: Pflegemassnahmen und -verträge

7.2.1 Einbindung von übergeordneten Inventaren und Programmen

Der Einbezug der übergeordneten ökologischen Programme, Inventare usw. ist ein Grundprinzip der FBA und wird mit dem Zuweisungsentwurf von den Bewirtschaftern mit verabschiedet (siehe Kap. 6.2.3). Um diesem Prinzip innerhalb der FBA zum Durchbruch zu verhelfen, wird die parallele Aufwertung von Natur und Landschaft in der Planung, der Vereinbarung, im Zuweisungsentwurf usw. stets betont. Die eigentliche Umsetzung wird schliesslich durch den Abschluss von Bewirtschaftungsvereinbarungen gewährleistet. Durch die Mitfinanzierung seitens der öffentlichen Hand kann der Einbezug der landschaftspflegerischen Belange zudem als behördliche Auflage verankert werden (siehe Kap. 5.4).

Mit dem Einbezug der Inventare und Programme wird sichergestellt, dass deren landschaftspflegerische und naturschutzrelevante Ziele in die einzelnen Bewirtschaftungsvereinbarungen übernommen und optimal mit den jeweiligen Bedingungen und Möglichkeiten der Vertragspartner abgestimmt werden.

7.2.2 Änderung der bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen

Die bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen verbleiben beim Abtausch bei der Fläche bzw. wechseln mit der Fläche den Bewirtschafter. Die Anforderungen und Vorgaben richten sich nach der Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV, SR 910.14) und der Direktzahlungsverordnung (DZV; SR 910.13). Die landschaftsökologische Optimierung wird durch entsprechende Positionierung von neuen Flächen und Vernetzung der bisherigen Flächen und Massnahmen im Bezugsgebiet der FBA erreicht (siehe nachfolgenden Kasten).

Grenzertragsflächen: Prinzipiell bietet sich die Durchführung einer FBA gerade auch für Flächen an, die in naher Zukunft aus der landwirtschaftlichen Nutzung fallen würden, weil die Erträge in einer produzierenden Landwirtschaft nicht mehr im Verhältnis zum notwendigen Bewirtschaftungsaufwand stehen. Denkbar ist, dass die FBA in diesem Fall letztlich sogar aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten ausgelöst wird und nicht mehr allein auf eine Initiative der Landwirte zurückgeht.

Mit einer FBA könnten Grenzertragsflächen, bzw. alle ökologisch wertvollen Flächen, auf relativ einfache Weise einer neuen Bewirtschaftung zugeführt werden. Die Arrondierung dieser Flächen mit der FBA wäre dann v.a. von der Suche nach einem geeigneten Bewirtschafter bzw. Landschaftspfleger abhängig (z.B. im Rahmen der LdwK; siehe Anhang 5). Dieser könnte sowohl aus der Landwirtschaft kommen (z.B. als Strategie für Nebenerwerbsbetriebe) als auch durch einen Zweckverband, eine Gebietskörperschaft aus dem Zusammenschluss von Gemeinden oder anderen Verpächtergemeinschaften wahrgenommen werden.

Modul "Ökologie": In besonderen Fällen, in denen beispielsweise die FBA durch landschaftspflegerische Gesichtspunkte ausgelöst wird, könnten die ökologischen Massnahmen als Schwerpunkt der FBA behandelt werden. Der Ablauf der FBA bliebe unverändert, aber die entsprechenden Arbeitsschritte und Öko-Massnahmen stünden dann im Mittelpunkt des Verfahrens. Voraussetzung ist eine entsprechende Bereitschaft der Landwirte und Grundeigentümer.

Ziel dieser Schwerpunktverlagerung ist, z.B. einer Gemeinde, Institution oder einem (Gross-)Projekt gegen eine entsprechende Mitfinanzierung in Gebieten mit besonders grossem ökologischem Potenzial (z.B. an Auen- und Moorstandorten) zusätzliche Öko-Massnahmen zu ermöglichen (z.B. Extensivierungen). Die Kompetenz der FBA liegt dann in der Fähigkeit begründet, in einem geordneten und transparenten Verfahren sowohl die Öko-Massnahmen zu ermöglichen als auch die gesamte Bewirtschaftung auf die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Alle landschaftspflegerischen Massnahmen sollten freiwillig sein und mittels Beratung und einem erweiterten Angebot an Bewirtschaftungsverträgen aktiv gefördert werden. Dazu gibt es zum einen die Möglichkeit weiter gehende oder abweichende Regelungen mit einem privatrechtlichen Vertrag zu vereinbaren (siehe Kap. 7.1.3 und nachfolgendes Beispiel aus dem Kanton Aargau). Und zum anderen können die Verpächter bereits im Pachtvertrag oder ebenfalls mit einem privatrechtlichen Vertrag ihre Parzellen mit Bewirtschaftungsaufgaben, z.B. dem zwingenden Erhalt von Hochstammbäumen, belegen.

k) Beispiel FBA Zuzgen: Vertragliche Regelung der Landschaftspflege im Kanton Aargau:

In Ergänzung zum ökologischen Ausgleich bietet der Kanton Aargau im Projekt "Bewirtschaftungsverträge Naturnahe Landwirtschaft"²¹ 6-jährige Verträge zur ökologischen Aufwertung und Vernetzung der Landschaft an (siehe Anhang 6). Zur vertraglichen Fixierung dieser zusätzlichen Pflegeleistungen, ihrer höheren Anforderungen sowie der zusätzlichen Abgeltungen kommen vier verschiedene Vertragstypen zum Einsatz. Die Wahl des Vertragstyps orientiert sich dabei regional an Beitrags- und Aufwertungsgebieten, die entsprechend den ökologischen Zielen der übergeordneten Planungen (z.B. Richtplan, LEP, Wildtierkorridore, Auengebiete usw.) ausgeschieden wurden:

- Gesamtbetriebsvertrag für landwirtschaftliche Betriebe, deren Betriebsfläche zu mindestens einem Drittel innerhalb eines Beitrags- und Aufwertungsgebiets liegen. Aufgrund des grossen ökologischen Potentials dieser Gebiete werden an die Gesamtbetriebsverträge die höchsten Anforderungen gestellt; entsprechend fallen auch die Beiträge höher aus.
- Vernetzungsvertrag für landwirtschaftliche Betriebe ausserhalb der Beitrags- und Aufwertungsgebiete. Voraussetzung für diese Verträge ist ein Vernetzungsprojekt mit der Beteiligung einer kommunalen Trägerschaft (z.B. die Gemeinde).
- Einzelflächenvertrag für bestehende ökologisch hochwertige Flächen, wenn der Bewirtschafter keinen vorgängigen Vertragstyp abschliessen kann oder im Rahmen von Vernetzungsprojekten, wenn die Vernetzung der bestehenden Vertrags-Ökoflächen verbessert werden kann.
- Pflegevertrag für bestehende ökologisch hochwertige Flächen, wenn der Bewirtschafter nicht direktzahlungsberechtigt ist.

7.3 Arbeitsschritt 9: Neuzeuweisung und Antritt

Grundsätzlich findet im Rahmen einer FBA kein Eingriff in das Grundeigentum statt. Daher fallen keine Änderungen im Grundbuch oder damit verbundene Vermessungsarbeiten an. Dies beschleunigt das Verfahren und senkt die Kosten der Durchführung erheblich.

Dabei gilt aber, dass mit der Neuzeuweisung bzw. vor dem Antritt mit dem neuen Bewirtschaftungsjahr der Zustand und Bedarf von Grenzzeichen, Wegen und schützenswerten Objekten zu prüfen sind:

7.3.1 Verpflockung und Sicherung der Grenzzeichen

Verpflockung: Auf der Bewirtschaftungsebene werden keine neuen Marksteine gesetzt. Die neuen Bewirtschaftungseinheiten werden lediglich verpflockt. Weil keine Änderungen im Grundbuch notwendig werden (siehe Kap. 7.3.4), kann mit der Verpflockung direkt nach der Neuzeuweisung begonnen werden.

Grenzzeichen: Da bei der Bewirtschaftungsarrondierung die Eigentumsparzellen nicht verändert und keine neuen Wege erstellt werden, stehen auch in Zukunft die meisten Grenzzeichen am Rande der Bewirtschaftungseinheiten. Innerhalb der Bewirtschaftungseinheiten bleiben die Grenzzeichen prinzipiell bestehen. Durch die Vergrösserung von Bewirtschaftungseinheiten ist dagegen die Gefahr grösser, dass Grenzzeichen durch die Nutzung zerstört oder entfernt werden.

²¹ KANTON AARGAU (2009): Bewirtschaftungsverträge Naturnahe Landwirtschaft, Richtlinien gültig ab 2009. Hrsg.: Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Landschaft und Gewässer) und Departement Finanzen und Ressourcen (Abteilung Landwirtschaft).

Grundsätzlich gilt, dass gemäss den Vermessungsvorschriften (Bundesgesetz über Geoinformation; GeolG, SR 510.62), die Grundstücksgrenzen im Feld versichert sein müssen (Marksteine, Grenzbohlen, usw.). Für fehlende Grenzzeichen ist der Grundeigentümer verantwortlich und haftbar. Sofern also einmal ein fehlendes Grenzzeichen ersetzt werden muss, sollen die Eigentümer die Möglichkeit haben, die Kosten auf die Bewirtschafter zu überwälzen zu können (z.B. als Bestandteil einer privatrechtlichen Vereinbarung, siehe Kap. 7.1.3).

Im Fall, dass die Organisationsstruktur der FBA z.B. als Pachtlandgenossenschaft nach dem Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse weiter besteht, wäre eine gemeinsame Kasse denkbar, welche die Kosten für den Ersatz aufbringen könnte. Gleiches gilt für eine präventive Tieferlegung der Grenzzeichen, wenn diese eine grossflächigere Bewirtschaftung verhindern. Die Anzeige der bereits vor der Arrondierung fehlenden Grenzzeichen wäre Sache der Bewirtschafter.

Rechtliches zum Verzicht auf Grenzzeichen: Die Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV; SR 211.432.2, Art. 17) sieht die Möglichkeit vor, unter bestimmten Voraussetzungen auf Grenzzeichen zu verzichten, sofern der jeweils betreffende Kanton dazu eine Ausnahmeregelung im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung vorsieht²².

Diese Option ist für eine FBA immer von grossem Vorteil, weil bei der Zusammenlegung von Bewirtschaftungseinheiten oder der Aufhebung von Wegen der Verzicht auf die Grenzzeichen das Verfahren nochmals deutlich vereinfacht und beschleunigt. Fragen der Verantwortung und Kostenübernahme – v.a. zwischen Verpächter und Pächter – erübrigen sich dann.

7.3.2 Bauliche Massnahmen

- **Neue Wege:** Baumassnahmen mit eigentumsrechtliche Anpassungen sind in einer FBA nicht vorgesehen. Dies setzt eine ausreichende Erschliessung, aber auch ein wenig sanierungsbedürftiges Be- und Entwässerungsnetz im Bezugsgebiet voraus.

Sollte es dennoch erforderlich sein, dass Wege, Drainagen usw. neu gebaut oder verändert werden müssen, wären diese Massnahmen in jedem Fall ausserhalb der FBA und mit Hilfe grundeigentumverbindlicher Instrumente, z.B. Landumlegungen, zu organisieren.

Eine FBA kann aber gerade dazu einen wichtigen Beitrag leisten, indem durch die Arrondierung vorgängig die Notwendigkeiten für Baumassnahmen reduziert werden. Insbesondere in einer stark parzellierten Flur kann durch die Vergrösserung der Bewirtschaftungseinheiten davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der notwendigen Zu- und Durchfahrten spürbar verringert.

- **Beseitigung von Wegen:** Infolge des geringeren Bedarfs an Zu- und Durchfahrten ist in einer FBA immer auch die Aufhebung von nicht mehr benötigten Wegen zu regeln.

Ziel einer FBA ist es, einem Landwirt möglichst zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten zuzuweisen. Innerhalb einer solchen Einheit können unbefestigte Wege dann aufgehoben werden, weil das Grundeigentum bei der Bewirtschaftung, also auch für ausgeschiedene Wegparzellen, in der FBA keine Rolle spielt. Dies setzt aber voraus, dass:

- die unbefestigten Wege im Grundeigentum bestehen bleiben;
- die Wegparzellen durch den Grundeigentümer verpachtet und zur Bewirtschaftung freigegeben werden;

²² VERORDNUNG ÜBER DIE AMTLICHE VERMESSUNG (VAV; SR 211.432.2): **Art. 17 Verzicht**

1 Werden die Grenzen durch natürliche oder künstliche Abgrenzungen, die dauernd eindeutig erkennbar sind, angegeben, so ist in der Regel auf Grenzzeichen zu verzichten.

2 Die Kantone können weitere Ausnahmen vorsehen, so insbesondere:

- a. in Gebieten, in denen Liegenschaften sowie flächenmässig ausgeschiedene selbständige und dauernde Rechte zusammengelegt werden müssten;
- b. für Liegenschaften sowie flächenmässig ausgeschiedene selbständige und dauernde Rechte, auf denen die Grenzzeichen durch landwirtschaftliche Nutzung oder durch andere Einwirkungen dauernd gefährdet sind;
- c. in Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebieten im Berg- und Sömmerungsgebiet gemäss landwirtschaftlichem Produktionskataster, sowie in unproduktiven Gebieten.

- die Wegrechte angepasst werden (Zu- und Durchfahrtsrechte und z.B. in den Unterhalts- und Nutzungsregelungen der Gemeinden);
- die veränderte Nutzung auch mit den öffentlichen Interessen (z.B. Spazieren, Wandern, Reiten usw.) und der Landschaftspflege (z.B. Vernetzungselement, Erosionsschutz usw.) abgestimmt und koordiniert ist.

In Frage kommen ausschliesslich unbefestigte Grün- oder Erdwege, die ohne Baumassnahme durch einfaches Unterpfügen beseitigt – und bei Bedarf wieder hergestellt – werden können.

- Möglich ist, dass das landwirtschaftliche Flurwegnetz im Rahmen einer Erneuerung oder periodischen Wiederinstandstellung (PWI) gemäss Strukturverbesserungsverordnung des Bundes auf die Neuzuweisung einer FBA hin optimiert werden könnte (siehe Kap. 4.1).
- Weitere bauliche Massnahmen: Wenn sich im Rahmen einer FBA bauliche Massnahmen als wünschenswert oder notwendig erweisen sollten (z.B. bei einer Bachöffnung), ist ein solches Projekt unabhängig von der FBA zu organisieren. Die Planung, Ausführung und Finanzierung wird i.d.R. dann von der Gemeinde und dem Kanton übernommen. Wichtig sind in diesem Fall aber die gegenseitige Koordination beider Vorhaben sowie die Nutzung von Synergieeffekten.

7.3.3 Sicherung der schützenswerten Objekte und landschaftspflegerische Massnahmen

Mit der Übernahme oder Neuanlage von Ökoflächen und Vernetzungselementen sind verschiedene Anforderungen an die Qualität verbunden. Insbesondere bei Änderungen in der Bewirtschaftung ist auf die Einhaltung der Vorgaben (z.B. zum Schnittzeitpunkt) bzw. Einrichtung der entsprechenden Strukturen (z.B. Puffer- oder Ackerrandstreifen) zu achten. Dazu sind drei Etappen vorzusehen:

- **Planung der Massnahmen:** Zum Antritt der neuen Bewirtschaftung sind gemeinsam mit den Fachexperten auf der Grundlage der Neuzuweisung und der abgeschlossenen Bewirtschaftungsvereinbarungen (siehe Kap. 7.2) zum einen das langfristige Vorgehen und die Entwicklungsziele und zum anderen die dazu notwendigen Massnahmen und Bearbeitungsschritte abzuklären. Diese Detailplanung muss sowohl Empfehlungen zur räumlichen Anlage (Lage und Umfang, z.B. von Rückzugsstreifen für Kleintiere bei der Mahd) als auch zur Bewirtschaftung selbst (z.B. bei der Auswahl von Saatgut) umfassen. Ziel ist aber auch, dass die konkreten Massnahmen mit dem jeweiligen Betriebs- und Bewirtschaftungskonzept optimal abgestimmt sind.
- **Begleitung mit dem Antritt:** Gerade bei der Neuanlage von Ökoflächen und Vernetzungselementen sind die Bewirtschafter in der Anfangsphase noch durch die Fachexperten und die Ausführungskommission aktiv zu begleiten (siehe Kap. 8.1.1).
- **Prüfung:** Im Rahmen der ÖQV werden Flächen mit Bewirtschaftungsvereinbarungen und entsprechender Abgeltung automatisch alle 6 Jahre überprüft (siehe Kap. 8.2).

7.3.4 Antritt der neuen Bewirtschaftungsparzellen durch die Bewirtschafter

Auf der Grundlage von Zuteilungsplan und Umlegungsverzeichnis sind die alten Pacht- und Eigentumsparzellen auf der Bewirtschaftungsebene in Lage, Form und Grösse optimiert worden (siehe Kap. 6.2.1). Die langfristige Sicherung erfolgt allein mit der Unterzeichnung der neuen Pachtverträge (siehe Kap. 7.1), weil:

- grundsätzlich keine eigentumsrechtlichen Veränderungen vorgenommen werden und somit keinerlei Änderung im Grundbuch notwendig werden. Auch eine Bereinigung von Dienstbarkeiten findet nicht statt. Das im Grundbuch beispielsweise verankerte Recht einer Zufahrt zu einer vom Wegnetz abgeschnittenen Eigentumsparzelle erübrigt sich, weil mit der FBA Bewirtschaftung und Erschliessung aufeinander abgestimmt werden und jede neue Nutzungsparzelle in der Regel über einen direkten Anstoss an das Wegnetz verfügt.
- keine Baumassnahmen durchgeführt werden, so dass es keinen allgemeinen Landabzug braucht.

Neben der Kostenabrechnung (siehe Kap. 9) verbleibt als letzter Schritt nur mehr der **Neuantritt** (Nutzungsantritt) auf den optimierten Nutzungspartellen der FBA. Nach gemeinsamer Absprache wird dieser in der Regel zum Beginn eines neuen Bewirtschaftungsjahres erfolgen. Das erste Jahr soll dann als **Testlauf** der Bewirtschaftungsbedingungen gewertet und durch die Trägerschaft und Fachexperten weiter begleitet werden (siehe Kap. 8.1.1).

8. Sicherungsphase

8.1 Arbeitsschritt 10: Abschluss des Verfahrens

8.1.1 Fachliche Begleitung und Evaluation

- **Fachberatung und Feinabstimmung:** Mit dem Antritt der neuen Bewirtschaftungsflächen sollte im weiteren Rahmen der FBA eine Begleitung durch die Trägerschaft und die Fachexperten, insbesondere durch die Landwirtschaftsberater, aber auch durch andere, z.B. aus den Bereichen Ökonomie und Ökologie, erfolgen.

Ihr Beizug soll sicherstellen, dass die Massnahmen nach dem Neuantritt sachgerecht, effizient und erfolgreich weitergeführt werden. Dies umfasst die Planungen der FBA zur Bewirtschaftung, die LdwK zu den Betriebskonzepten sowie das Pflegekonzept zur landschaftlichen Aufwertung.

Gerade bei der Ausgestaltung von Ökoflächen und Vernetzungselementen sind die Bewirtschafter durch die Fachexperten und die Ausführungskommission aktiv zu begleiten. Diese Begleitung sollte sowohl die Bewirtschaftung (z.B. bei der Auswahl von Saatgut für Wiesen) als auch die räumliche Anlage innerhalb der Bewirtschaftungspartellen (z.B. bei Rückzugsstreifen für Kleintiere bei der Mahd) umfassen.

- **Controlling und Evaluation:** Mit einer Überprüfung (Controlling) der gesamten FBA wird der Projekterfolg festgestellt und bewertet (Evaluation). Sie bilden die Basis, um die langfristige Sicherung und die weitere Vorgehensweise festzulegen (siehe Kap. 8.2). Gleichzeitig können allfällige Anpassungen sichtbar werden, die in Nachfolgeprojekten (z.B. Wegsanierungen) zur regeln wären.

Eine Evaluation besteht aus drei Hauptelementen: Der Definition der Projektziele (siehe Kap. 5.2.1), den Evaluationsschwerpunkten (Prozessbeobachtung und -bewertung / Überprüfung der Zielerreichung / Wirkungsprüfung) sowie der daraus abgeleiteten Projektbewertung.

- Prozessbeobachtung und -bewertung: Mit der Bewertung der projekteigenen Prozesse wird rückblickend verfolgt, inwieweit Probleme bei der Kommunikation und Koordination (z.B. interner und externer Informationsfluss), Planung (z.B. Einhaltung des Zeitplans) und Umsetzung der Massnahmen (z.B. Einhalten des Ressourcen- und Kostenplans) aufgetreten sind.
- Überprüfung der Zielerreichung und der Projektziele durch die Anwendung von Ist-Soll-Vergleichen und von Abweichungsanalysen. In einem freiwilligen Verfahren wie der FBA sollte zudem die Akzeptanz des Erreichten durch die Beteiligten bewertet werden.
- Ursache-Wirkungs-Analysen: Für die systematische Ermittlung von Problemursachen und deren Kausalitäten bietet sich ein Ursachen-Wirkungs-Diagramm (z.B. Fischgrätendiagramm) an. Dazu werden die möglichen Ursachen und Wirkungen eines Problems grafisch aufbereitet, gegliedert und in ihrer Bedeutung gewichtet. Ergebnis ist, die Identifizierung und Bewertung der tatsächlichen Ursachen und der wichtigsten Einflüsse.

Neben messbaren Zielen und Indikatoren²³ können Informationen gewonnen und bewertet werden, indem Fragebögen und Checklisten an die Beteiligten und an verschiedene Fachexperten abgegeben werden. Dies hat den Vorteil, dass (neben quantitativen) v.a. qualitative Fragen zu allgemeinen Beurteilungskriterien wie Zweckmässigkeit, Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Erfah-

²³ Erfolgsindikatoren sind z.B. die mittlere Anzahl / Grösse / Entfernung der Wirtschaftspartellen pro Betrieb oder z.B. Umfang der Ökoflächen, Längen der Heckenpflanzungen, Anzahl Hochstammobstbäume usw.

rungen, Konsequenzen usw. gestellt werden können. Gerade das Konzept der Expertenbefragung eignet sich für weiter gefasste Wirkungskontrollen.

- **Schlussitzung:** In einer Schlussitzung mit der Trägerschaft, den Gemeindebehörden und weiteren beteiligten Organisationen werden die Ergebnisse und Erfahrungen vorgestellt und abschließend diskutiert.

8.2 Arbeitsschritt 11: Langfristige Sicherung – der Umgang mit Veränderungen

- **Sicherung:** Bei der langfristigen Sicherung von Meliorationswerken ist das Verbot der Zweckentfremdung und der Zerstückelung von Grundstücken sowie die Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht während 20 Jahren gesetzlich geregelt (Art. 102-104, LwG und Art. 35-38, SVV). Dies als Gegenleistung für die finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand (Investitionsschutz).

Weil das Grundeigentum unverändert bleibt wird anstelle einer Grundbuchanmerkung dann eine "Erklärung des Werkeigentümers" treten, indem z.B. mit der Annahmeerklärung der Subventionen diese Vorgaben garantiert werden (siehe Art. 42 Abs. 2, SVV).

In einer FBA ohne finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand greifen diese Regelungen nicht, weil keine Veränderung des Grundeigentums und damit keine Eintragung im Grundbuch vorgenommen wird (siehe Kap. 7.3.4). Als rechtliche Absicherung können dann vergleichbare Bestimmungen in den Pachtverträgen oder in den Statuten einer Pachtgenossenschaft verankert werden.

Rechtliche Mittel zur Sicherung von ökologischen Massnahmen sind deren Aufnahme in den Zonenplan Landschaft, die Bezeichnung als wertvolles Naturobjekt oder die Ausweisung als regionales Schutzgebiet.

- **Veränderung:** Im Idealfall werden die Pachtverträge mit einer Laufzeit von 18 Jahren abgeschlossen, in der jüngeren Praxis oft nur für 6 Jahre. Die so genannte Generationensicherheit spielt in den Betriebsplanungen eine geringere Rolle als früher, die Entwicklung von ländlichem Raum und landwirtschaftlicher Produktion hat sich deutlich beschleunigt. Nach 10-15 Jahren kann sich die Situation so weit verändern, dass bereits eine weitere Anpassung der bewirtschafteten Flächen (mit Hilfe einer FBA) notwendig wird.
- **Anpassung:** Gerade wegen dieser Beschleunigung positioniert sich die FBA als schnelles und kostengünstiges Verfahren gegenüber den klassischen Landumlegungen, Gesamtmelioration usw. Die FBA bietet sich also immer dann an, wenn man die eigene Landnutzung dem hohen Tempo des Struktur- und Wertewandels rasch und v.a. wiederholt anpassen möchte (siehe Kap. 1).
Gleichzeitig schliesst die Durchführung einer FBA raumplanerischen Veränderungen (z.B. Siedlungserweiterungen) nicht aus, kann sie im Gegenzug aber auch nicht verhindern.

9. Kosten und Dauer einer FBA

9.1 Dauer des Verfahrens

Liegen in einem Bezugsgebiet bereits alle notwendigen Grundlagen vor, kann in einer FBA mit einer engagierten Teilnehmerschaft für die Vorbereitungs- und Umsetzungsphase jeweils ein halbes Jahr, für die Planungsphase ein ganzes Jahr angesetzt werden. Sogar ein schnelleres Vorgehen (inner einem Jahr) ist bei kleineren, homogenen Bezugsgebieten mit guter Ausgangslage (Vermessungsdaten, Teilnahmebereitschaft usw.) machbar.

Sind dagegen nicht alle Umstände in der Vorbereitung bereits klar ersichtlich, sollte dem Verfahren und insbesondere der Mitwirkung von Bewirtschaftern und Grundeigentümern von vorneherein mehr Zeit eingeräumt werden und bis zum Datum des Neuantritts mindestens ein weiteres Jahr zugerechnet werden.

Generell empfiehlt es sich, den Projektfahrplan nach der Grundlagenerhebung und Beschlussfassung am Ende der Vorbereitungsphase nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, so dass

je nach Situation und Einschätzung der Zeitraum verlängert oder der Personal- und Ressourceneinsatz erhöht werden kann.

Für die abschliessende Sicherungsphase (siehe Abb. 2) wird die Laufzeit der neuen Pacht- und Tauschverträge von mindestens 6 Jahren zu Grunde gelegt. In diesem Zeitraum ist, mit Unterstützung einer fachlichen Begleitung, die Bewirtschaftung zu sichern und der weitergehende Strukturwandel (z.B. durch Hofübergaben) innerhalb der neuen Bewirtschaftung einzuflechten. Ziel muss sein, dass am Ende der Sicherungsphase alle Verträge verlängert werden.

I) Beispiel FBA Zuzgen: Zeitlicher Ablauf der FBA Zuzgen:

Die Erfahrungen die im Rahmen des Modellvorhabens FBA Zuzgen zur Dauer des Verfahrens gemacht wurden (siehe Abb. 11), zeigen einerseits eine klare Beschleunigung gegenüber den "klassischen" Instrumenten des Landmanagements. Andererseits ist die Zeitplanung einer FBA stark von den vorhandenen Grundlagen abhängig. Die zusätzliche Erhebung fehlender Basisinformationen (in Zuzgen z.B. der aktuellen digitalen Vermessungsdaten) kann in einem kurzen und kompakten Verfahren kaum durch paralleles Arbeiten kompensiert werden. Gerade in einem freiwilligen, schnellen und bewusst kostengünstigen Verfahren wird aus dem Zeitfaktor zudem schnell ein wichtiger Kostenfaktor.

Die Erfahrungen des Modellvorhabens in Zuzgen zeigen, dass eine 2-jährige Projektphase realistisch und im Sinne einer raschen Anpassung von räumlichen und strukturellen Voraussetzungen an eine moderne Bewirtschaftung zentraler Vorteil ist (siehe Kap. 1).

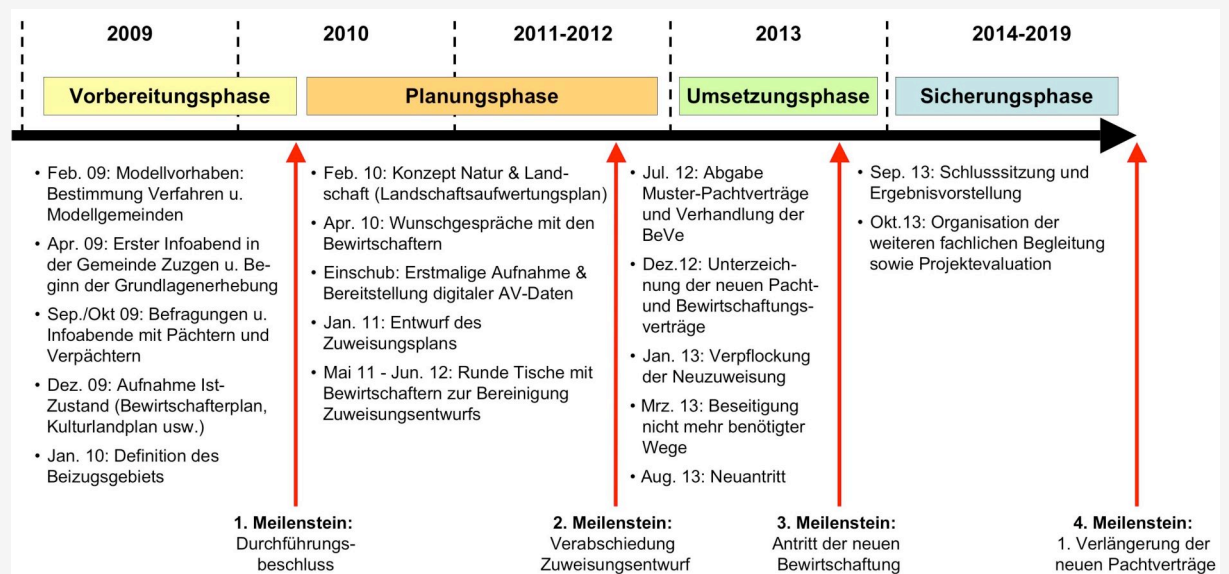


Abb. 11 Ablaufdiagramm der FBA Zuzgen

9.2 Kosten des Verfahrens

- **Finanzielle Förderung:** Weil Bewirtschaftungs- oder Pachtlandarrondierungen zu den Bodenverbesserungen gezählt werden (Art. 14, SVV) können sie durch die öffentliche Hand finanziell unterstützt werden. Die Beitragssätze sehen bei einer Anerkennung als gemeinschaftliche Massnahme eine maximale Beteiligung des Bundes von 27 % in der Talzone, 30% in der Hügel- und Bergzone I sowie 33% in den Bergzonen II-IV und in den Sömmerungsgebieten vor (Art. 16, SVV). Die Beiträge können bei besonderen Zusatzleistungen nach Art. 17 (SVV) im Umfang von jeweils 3% bis maximal 40% in der Talzone und 50% in den Bergzonen aufgestockt werden.

Die Kantone beteiligen sich im Umfang von 90% des Bundesbeitrags (Art. 20, SVV). In verschiedenen kantonalen Verordnungen werden wiederum die Gemeinden zu einem Beitrag verpflichtet.

Auch aufgrund des lokalen Interesses an einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung sollten die Gemeinden bis zur Hälfte der verbleibenden Kosten (bzw. rund 25 % der Gesamtkosten) übernehmen.

Verbleiben Restkosten im Umfang von 19-25%, welche letztlich von Organisationen und Privaten getragen werden müssen (siehe Tab. 7).

Für den Fall, dass die Bewirtschaftungsarrondierung nicht zu Stande kommt, muss die Trägergesellschaft eine Regelung treffen, wer für die bis dahin angefallenen Kosten aufkommt (siehe Kap. 5.1 u. 5.4). Dabei können die Kosten für die Voruntersuchung analog den Gesamtmeliorationen z.B. je zur Hälfte durch den Kanton und die Gemeinde übernommen werden.

Kostenträger	FBA im Mittelland		FBA im Berggebiet	
	Anteil	Fr. / ha	Anteil	Fr. / ha
Bund	27%	108.- bis 216.-	33%	132.- bis 264.-
Kanton	24%	96.- bis 192.-	30%	120.- bis 240.-
Gemeinde	24%	96.- bis 192.-	18%	72.- bis 144.-
Restkosten	25%	100.- bis 200.-	19%	76.- bis 152.-
Total	100%	400.- bis 800.-	100%	400.- bis 800.-

Tab. 7 Beispiel einer Finanzierung für eine FBA in der Talzone und in einer der Bergzonen

- **Kosten:** Im Verhältnis zu Gesamtmeliorationen, welche aufgrund von Baumassnahmen, Neuvermessung und der langen Dauer usw. oft um 10'000 bis 15'000.- Fr./ha bzw. bei 10% Restkosten für jeden Bewirtschafter 1'000.- bis 1'500 Fr./ha kosten, sind Verfahren auf der Bewirtschaftungsebene bis zu einem Faktor 20 günstiger. Je nach Aufwand bei der Grundlagenbeschaffung, Bodenbewertung und Neuzuweisung kann mit Kosten von 400.- bis 800.- Fr./ha gerechnet werden.
- **Kostenreduktion:** Den Investitionskosten einer FBA steht eine erwartete Kostenreduktion durch die verbesserte Bewirtschaftung gegenüber. Diese kann dem Effekt einer Gesamtmelioration angenähert werden, weil aus der Sicht der Bewirtschaftung die Optimierung in Lage, Anordnung, Grösse und Beschaffenheit der Pachtparzellen genauso umfassend ist. Kürzere Distanzen, grössere Schlaglängen schlagen sich mit durchschnittlich 300.- Fr./ha Einsparungen in Arbeitszeit und Maschinenkosten nieder²⁴. Hinzu kommen allenfalls höhere Direktzahlungen, z.B. ÖQV-Qualitäts- und -Vernetzungsbeiträge welche durch Bewirtschaftungsvereinbarungen ausgelöst werden können (siehe Kap. 7.2).
- **Kostenverteiler:** In die Verteilung der verbleibenden Restkosten für die beteiligten Bewirtschafter fliessen jeweils folgende Erwägungen ein:
 - Abzug der Fördergelder, welche allenfalls durch die Behörden von Bund, Kanton und Gemeinden sowie durch private Organisationen aus Landwirtschaft, Naturschutz usw. beigesteuert wurden.
 - Anrechnung von geringfügigen Mehr- oder Minderzuteilungen, wenn trotz Grenzbereinigung usw., keine Zuweisung im Verhältnis 1:1 oder kein abschliessender Konsens zwischen den Beteiligten möglich war (siehe Kap. 6.2.1). Der Gesamtbedarf an Zahlungen (und Gutschriften) wird im Kostenteiler auf die Gesamtsumme umgelegt.
 - Die Berechnung der individuellen Restkosten erfolgt – wie in Gesamtmeliorationen – nach dem Vor- und Nachteilsprinzip. Der dazu verwendete Ansatz wird während der Voruntersuchung von den Beteiligten gemeinsam festgelegt (siehe Kap. 5.2.4). Einfachstes Verfahren wäre eine Be-

²⁴ Literaturbeispiele:

- HAUG, D. & SCHMID, W.A. (2003): Privater Nutzen einer Gesamtmelioration am Beispiel der Felderregulierung Roggenburg. Institut für Kulturtechnik, ETH Zürich. URL: <http://www.suissemelio.ch/de/6761/6782/6784/meliorationen.html> (05. Juli 2011).
- GÜTTINGER, D. & SIEGRIST, M. (2005): Skript zur Lehrveranstaltung "Landnutzung und Landentwicklung", Studiengang "Geomatik und Planung", 5. Semester. Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung ETH Zürich.

teilung an den Restkosten proportional zur eingeworfenen Fläche oder zur Bodenbewertung. Um aber die individuellen Vor- und Nachteile berücksichtigen zu können empfiehlt sich eine Benotung und Umlegung wichtiger Kenngrössen pro Teilnehmer (siehe Tab. 8).

Bewirtschafter XY	alt	neu	Note
Anzahl Bewirtschaftungsparzellen	20	10	3
∅ Grösse der Bewirtschaftungsparzellen (in ha)	0.5	2.0	3
∅ Distanz der Bewirtschaftungsparzellen zum Hof (in km)	1.2	0.9	1
Erschliessung: Länge des Weganstoss (m) pro Feldbreite (m)	0.5	0.8	2
Mehr- oder Minderwerte (z.B. Fläche, Bäume, Waldränder, Verunkrautung, Masten / Leitungen, Dienstbarkeiten usw. in der jeweiligen Einheit)	58	48	1
Gesamtnote (Summe) (Noten: 0 = keine, 1 = geringe, 2 = mittlere, 3 = grosse Verbesserung)			10 (von max. 15)
Kostenteilerzahl = Gesamtnote x Fläche (od. Bodenbewertung)	= 10 x 20 ha		200
Summe aller Kostenteilerzahlen (aller Bewirtschafter)			10'000
Kostenanteil (Bewirtschafter XY; in %)	= 100 / 10'000 x 200		2
Gesamtkosten FBA (in Fr.)			250'000.-
Kosten (Bewirtschafter XY; in Fr.)	= 250'000 / 100*2		5'000.-

Tab. 8 Beispiel eines Kostenteilers zur Umlegung der Restkosten auf die Teilnehmer (siehe Literatur-Bsp. in Fussnote 24)

- **Prämienzahlungen:** Generell profitiert ein Verpächter von einer FBA, indem sie zur dauerhaften Werterhaltung des Grundeigentums sowie zu stabilen Nutzungs- und Pachtverhältnissen mit längerfristig sicheren Pachtzinsen beiträgt.

Wenn aber in einem Bezugsgebiet einigen Landwirten mit einer Flächenmehrheit eine Personenmehrheit von nicht selbst bewirtschaftenden Grundeigentümern gegenübersteht, kann es erforderlich werden, die Akzeptanz aller Beteiligten durch die Ausschüttung einer Prämienzahlung abzusichern. In der SVV (Art. 15²⁵) wird dazu den Verpächtern eine Entschädigung von bis 800.- Fr./ha zugebilligt, wenn sie ihr Pachtland längerfristig an eine Pachtlandorganisation abgeben (siehe Kap. 7.1.4). Dazu müssen die Verpächter gemäss den Erläuterungen zur SVV schriftlich bestätigen, "dass der Pachtvertrag für den Zeitraum des Nutzungstausches (18 Jahre) weiterläuft und in dieser Zeit die Weitergabe der Flächen möglich ist. Bei einer kürzeren Dauer (z.B. für 12 Jahre entsprechend zwei Pachtperioden) kann die Prämie anteilmässig gekürzt werden". Die Finanzierung bzw. Subventionierung der Prämien ist ebenfalls Bestandteil des Kostenteilers zwischen Bund, Kanton, Gemeinde und Dritten (s.o.).

Kosten-Nutzen-Verhältnis: Das Kosten-Nutzen-Verhältnis einer FBA kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden (siehe auch Tab. 1). Gründe dafür sind:

- die niedrigeren Investitionskosten einer FBA (im Verhältnis zu anderen Instrumenten des Landmanagements);
- die geringen Restkosten durch die Übernahme von bis zu ¾ der Kosten durch Bund, Kanton und Gemeinde aufgrund der finanziellen Förderung im Rahmen der SVV;
- die rasche Amortisierung durch Effizienzgewinne und Einsparungen bei Arbeitszeit, Maschinenkosten usw.

²⁵ STRUKTURVERBESSERUNGSVERORDNUNG (SVV; SR 913.1): **Art. 15 Beitragsberechtigte Kosten von Bodenverbesserungen:**

1 Bei Bodenverbesserungen nach Artikel 14 Absätze 1 und 2 sind die folgenden Kosten beitragsberechtigt:

g. eine einmalige Entschädigung bis maximal 800 Franken pro Hektar an Verpächter und Verpächterinnen für das Recht zur Weitergabe des Pachtlandes durch eine Pachtlandorganisation, sofern das Pachtland 18 Jahre zur Verfügung gestellt wird.

m) Beispiel FBA Zuzgen: Kosten der FBA Zuzgen:

Als Modellvorhaben konnten die beteiligten Bewirtschafter in der Gemeinde Zuzgen von einer vollständigen Kostenübernahme durch das Bundesnetzwerk "Ländlicher Raum", bestehend aus ARE, BAFU, BLW & SECO) sowie den Kanton Aargau und die Gemeinde Zuzgen profitieren. Zusätzliche Unterstützung kamen vom Jurapark Aargau (Kandidat Regionaler Naturpark) und ProNatura.

Insgesamt hat das Modellvorhaben, inkl. Entwicklungskosten und Mehraufwand für die Grundlagentenerarbeitung, rund 250'000.- Fr. gekostet. Wäre die FBA nicht als Modellvorhaben sondern als gemeinschaftliche Strukturverbesserung gemäss SVV unterstützt worden, müssten die Bewirtschafter 25% der Restkosten selber tragen (siehe Tab. 7). Umgerechnet auf das Bezugsgebiet von rund 500 ha würde sich dann folgender Kostenteiler ergeben:

Gesamtkosten pro Hektar:	250'000.- Fr. / 500 ha	= 500.- Fr./ha
Restkosten Bewirtschafter gesamt:	250'000.- Fr. / 100 * 25%	= 62'500.- Fr.
Ø Restkosten Bewirtschafter pro Hektar:	62'500.- Fr. / 500 ha	= 125.- Fr./ha
Ø Restkosten für Betrieb mit 20 ha:	125.- Fr./ha x 20 ha	= 2'500.- Fr.

In der Gemeinde Zuzgen gibt es 26 Bewirtschafter, davon 16 im Vollerwerb. Im Schnitt bewirtschaften alle Landwirte rund 20 ha. Bei einer Durchschnittsbenotung von 10 gemäss Vor- & Nachteilsprinzip (siehe Tab. 8) ergibt sich als Gesamtsumme aller Kostenteilerzahlen ein Wert von rund 5'000. Abhängig von der individuellen Benotung und Betriebsfläche im Kostenteiler wird der Anteil an der Gesamtzahl in % bestimmt und auf die Kosten des Verfahrens umgelegt:

Gesamt-note	Fläche (in ha)	Kostenteilerzahl (= Note x Fläche)	Summe aller Kosten teilerzahlen	Kosten-anteil (in %)	Gesamt-kosten FBA	Kosten Bewirt-schafter (in Fr.)
0 (keine Nutzen)	20	0	5'200	0	250'000.-	0.-
5 (geringer Nutzen)	20	100		1.9		4'750.-
10 (grosser Nutzen)	20	200		3.8		9'500.-
	40	400		7.7		
15 (sehr grosser Nutzen)	20	300		5.8		28'750.-
	40	600		11.5		

Tab. 9 Beispielberechnung von Kostenanteilen nach dem Vor- und Nachteilsprinzip für die Bewirtschafter der FBA Zuzgen

Den Kosten können Einsparungen zwischen 250-400 Fr./ha pro Jahr bzw. durchschnittlich rund 300.- Fr./ha pro Jahr gegenübergestellt werden (siehe Literatur-Bsp. in Fussnote 24):

Ø Einsparungen für Betrieb mit 20 ha:	300.- Fr./ha * Jahr x 20 ha	= 6'000.- Fr./Jahr
Ø Einsparungen für 1. Pachtperiode (6 Jahre):	6'000.- Fr./Jahr x 6 Jahre	= 36'000.- Fr./Jahr

Im Rahmen zusätzlicher Massnahmen zur Landschaftsaufwertung haben die Betriebe die Möglichkeit weitere Einnahmen aus Direktzahlungen und Bewirtschaftungsverträgen zu erzielen:

Ø Einnahmen aus DZV und BeVe:	15'500.- Fr./Betrieb * Jahr
--------------------------------------	-----------------------------

Amortisation: Stellt man Kosten und Einsparungen einander gegenüber, zeigt sich, dass bei einem Durchschnittsbetrieb mit 20 ha und einem grossen Nutzen aus der FBA (Gesamtnote = 10) Kosten von ca. 9'500.- Fr. anfallen (siehe Tab. 9). Allein durch Einsparungen von 6'000.- Fr./Jahr hat sich diese Investition aber bereits in rund 1½ Jahren amortisiert. Bei einem Betrieb mit 40 ha und sehr grossem Nutzen (Gesamtnote = 15) ist die Investition von 28'750.- Fr. durch Einsparungen von 12'000.- Fr./Jahr nach 2¹/₃ Jahren amortisiert.

10. Ausblick

Mit dem bestehenden Instrumentarium im Landmanagement sind oft langwierige und aufwendige Verfahren verbunden. Angesichts der verbreiteten strukturellen Defizite im ländlichen Raum auf der einen Seite und dem fortschreitenden Strukturwandel auf der anderen Seite, sind neue, rasch wirksame und einfache Instrumente unbedingt erforderlich.

Mit der Freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung wird ein neues Werkzeug initiiert, das es den Bewirtschaftern erlaubt, ihre Betriebe rascher und flexibler auf die heutigen und zukünftigen Anforderungen im Wettbewerb einzustellen. Zudem ist eine nachhaltige Aufwertung der Landschaft an die FBA gekoppelt, die dem gesellschaftlichen Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums Rechnung trägt. Weil das Grundeigentum unangetastet bleibt und das Verfahren freiwillig ist, können folglich zum Vorteil beider Seiten Flächen unkompliziert mobilisiert werden. Wie kein anderes Verfahren des Landmanagements kann deshalb die FBA einen wichtigen und rasch wirksamen Beitrag für eine zukunftsfähige Landwirtschaft und einen wertvollen ländlichen Raum leisten.

Modellvorhaben

Freiwillige Bewirtschaftungsarrondierung (FBA)

ANHANG

Inhalt

1. Externe / interne Auslöser	2
1.1 Steckbrief und Checkliste der externen Auslöser	2
1.2 Steckbrief und Checkliste der internen Auslöser	4
2. Entscheidungsraaster: Wann ist eine FBA sinnvoll?	6
3. Informationen und Grundlagen	7
3.1 Checkliste Projektplanungen	7
3.2 Checkliste Inventare	8
3.3 Checkliste Sachplanungen & Konzepte	8
4. Fragebogen für die Besuche der Landwirtschaftsbetriebe	9
5. Vorgeschaltete Verfahren	13
5.1.1 Landwirtschaftliche Planung (LP)	13
5.1.2 Landwirtschaftliches Entwicklungskonzept (LdwK)	14
6. Musterverträge	14
6.1 Muster Pachtvertrag	14
6.2 Muster Sammelpachtvertrag	15
6.3 Muster Bewirtschaftungsvertrag	19

Abbildungen

Abb. 1 Der Aufbau der "Landwirtschaftlichen Planung" in 5 Modulen	13
---	----

Tabellen

Tab. 1 Zusammenfassung der externen auslösenden Faktoren sowie der Aufgaben und Grenzen der FBA	3
Tab. 2 Zusammenfassung der internen auslösenden Faktoren sowie der Aufgaben und Grenzen der FBA	5
Tab. 3 Entscheidungsraaster FBA	6
Tab. 4 Checkliste Projektplanungen	7
Tab. 5 Checkliste Inventare	8
Tab. 6 Checkliste Sachpläne und Konzepte	8

1. Externe / interne Auslöser

1.1 Steckbrief und Checkliste der externen Auslöser

Externen Auslöser: POLITIKEN, PROGRAMME & PROJEKTE

Der auslösende Fall: Die Umsetzung von Politiken, Programmen und Projekten und deren Auswirkung auf die Flächennutzung und -beanspruchung.

Eine FBA kann dann notwendig werden, wenn die von aussen an den ländlichen Raum und die Landwirtschaft gestellten Ansprüche einen direkten (z.B. aus konkreten Projekten) oder indirekten (z.B. aufgrund politischer Entscheide) Flächenbedarf auslösen und die Art und Intensität der Flächennutzung in eine neue und angepasste Raum- und Bodennutzung eingebunden werden muss. Die FBA kann nicht für die Umsetzung der konkreten (Flächen-)Ansprüche sondern nur für deren Integration in den grösseren Raumzusammenhang sorgen und so über direkt betroffene Flächen hinaus auch die indirekte Einflussnahme auf der Bewirtschaftungsseite abfedern.

Auslösende Faktoren:

- (Gross)-Projekte & ökologische Ausgleichsmassnahmen: Grössere, zusammenhängende Flächen werden für ein (Gross)-Projekt (z.B. für Hochwasserschutz, Strassenbau) mit Hilfe eines grundeigentumsverbindlichen Landmanagementinstruments bereitgestellt bzw. viele kleinere Flächen werden umgenutzt (z.B. für ökologische Ausgleichsflächen). Eine begleitende FBA sorgt dann als Rahmen für die grossräumige Integration.
- Kantonale Richt- und Nutzungsplanung: Behördenverbindliche Festlegung von übergeordnete Planungen und Entwicklungszielen, die in die kommunalen Nutzungsplanung zu übernehmen sind. Sie enthalten unterschiedliche Vorgaben zur Landschaftsentwicklung, zu Verkehrswegen usw., die immer auch konkrete Nutzungen und Nutzungsformen im ländlichen Raum betreffen.
- Regionalentwicklung & Strukturwandel: Projekte zur regionalen Entwicklung (gemäss neuer landw. Gesetzgebung) verknüpfen regionale und landwirtschaftliche Entwicklung. Eine damit verbundene Neuausrichtung der Landwirtschaft verändert Betriebszahlen, -grössen oder -ausrichtungen oder schafft neue branchenübergreifende Kooperationen mit dem Gewerbe oder dem Tourismus (z.B. neue Angebote im Agrotourismus). Die Veränderungen sind meist mit einer Anpassung der Flächennutzung gekoppelt.
- Agrarpolitik: Direktzahlungen*: Die laufende Weiterentwicklung des Direktzahlungssystem führt zu konkreten Auswirkungen auf die Bewirtschaftung. Absehbar ist, dass in Zukunft Beiträge von Landschaftsqualitätskriterien abhängig gemacht werden. Die Anwendung der bestehende ÖQV ist bereits heute ein massgebender Faktor auf die laufende Veränderung und Anpassung die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse.
- Agrarpolitik: Marktstützung*: Die fortschreitende Marktliberalisierung und der damit einhergehende Abbau der Marktstützungsbeiträge wirken ebenfalls direkt auf die Bewirtschaftungsverhältnisse. Umstellung der Produktpalette (Diversifizierung, Spezialisierung), Aufbau von Vermarktungsorganisationen, eigene Direktvermarktung, oder Ausweitung zertifizierter Labelproduktion können lokal und regional flexiblere Nutzungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse verlangen.
- Agrarpolitik: Tier- und Pflanzenschutz*: Die Umsetzung von veränderten gesetzlichen Vorschriften verlangen eine räumliche Anpassung der Bewirtschaftung (z.B. RAUS-Programm).
- Umsetzung regionaler Projekte (z.B. LEK, LEP, Naturpärke oder Energieregionen): In der Regel sind mit diesen Projekten konkrete Vorstellungen und Konzepte zur Landschaftsgestaltung, -pflege und -entwicklung verbunden. Dies betrifft oftmals direkt die Art und Intensität der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (z.B. Extensivierungen, Kulturlandpflege, Erhaltung traditioneller Bewirtschaftungsformen). Für die Produktion von erneuerbaren Energien kommt der Landwirtschaft eine ganz neue Funktion zu, die sich ebenfalls auf die räumliche Anordnung der Bewirtschaftung auswirkt (z.B. Produktion von Biomasse).

* Sofern sich die Faktoren nicht unmittelbar in der individuellen Betriebsausrichtung niederschlagen (siehe Kap. 2.2, "Interne Auslöser")

- Umsetzung von (kantonalen) Strategien und Programmen (für Landwirtschaft, Raumentwicklung, Natur- und Landschaftsschutz, Schutz gegen Naturgefahren usw.): z.B. im Bereich des Hochwasserschutzes verlangt die Ausscheidung von Restrisikoflächen eine angepasste Bewirtschaftung. Gleiches gilt für Schutzziele, welchen ein gesetzlich vorgegebener Flächenanteil zu Grunde liegt (z.B. Fruchtfolgeflächen und Auenschutzpärke)
- Umsetzung des Natur- und Landschaftsschutzes (z.B. Vernetzungsprojekte, Wildtierkorridore usw.): Die Unterschutzstellung und Vernetzung von natürlichen, ökologisch wertvollen oder einmaligen Landschaftselementen und Lebensräumen auf nationaler und kantonaler Stufe verlangt in den meisten Fällen eine Anpassung der umliegenden Bewirtschaftung.

Aufgaben und Leistungen: Was kann eine FBA leisten?

- Die verschiedenen Flächen-, Nutzungs- und Bewirtschaftungsanforderungen werden im Rahmen eines räumlichen Gesamtkonzeptes arrondiert und miteinander in Einklang gebracht, d.h. abgestimmt auf die verschiedenen Bedürfnisse aller Beteiligten.
- Damit kann eine rasche und kostengünstige Deblockierung von ökonomischen und ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten erreicht werden.
- Projekte und Infrastrukturvorhaben können begleitet und in einen grossräumigeren Rahmen eingebunden werden.
- Die Auswirkungen der Umsetzung von Politiken und Gesetzgebungen auf die Flächen-, Nutzungs- und Bewirtschaftungsanforderungen können aufgezeigt werden.
- Die Nutzungsformen können einfacher und schneller auf die sich ändernden politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen angepasst und in eine räumliche Neuordnung umgesetzt werden.
- Neue Bewirtschaftungsformen und Bewirtschaftungsanordnungen können getestet werden, bevor in einer späteren Landumlegung der neue Zustand grundeigentumsverbindlich festgeschrieben wird.

Grenzen und Einschränkungen: Was kann eine FBA nicht bewirken?

- Müssen die Flächenbereitstellung für Projekte grundeigentumsverbindlich gesichert werden, kann die FBA den Rahmen zur grossräumigen Integration bilden. Dies gilt für grössere Infrastrukturprojekte sowie auch für Strukturverbesserungsmassnahmen.
- Sie ersetzt damit keine Gesamtmelioration, kann jedoch wertvolle Grundlagen und Vorlagen erarbeiten.
- Fehlt der Raumbezug, d.h. können noch keine konkreten Aussagen zu den Flächen-, Nutzungs- und Bewirtschaftungsanforderungen gemacht werden, ist abzuklären, ob nicht zunächst eine Landwirtschaftliche Planung (LP) oder Landwirtschaftliche Entwicklungskonzepte (LdwK) zur Abklärung der grundsätzlichen Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes notwendig wären, um damit auch die am besten geeigneten Umsetzungsinstrumente bestimmen zu können.

Grundlagen & Indikatoren:

- Projektinformationen (v.a. konkrete Projektplanungen): Ausweisung / Umsetzung von Schutzgebieten, ÖAF, LEK / LEP, Pärke; Realisierung touristischer oder gewerblicher Konzepte und Infrastrukturen; Bauplanungen zu Verkehrs- und Siedlungsentwicklung; usw.).
- Flächeninformationen (z.B. Richt- und Zonenplan): Ausmass, Umfang der Massnahmen eines Projektes, betroffene Fläche in ha, Anzahl betroffener Parzellen usw.
- Politische, gesetzliche und statistische Informationen (v.a. Ausführungsbestimmungen und Weisungen): Änderungen oder Beschränkungen der zukünftigen Nutzung (z.B. bei Wasserschutzzonen), Empfehlungen (z.B. aus der Betriebsberatung), evtl. Informationen zu Normen, Stand der Technik und Best Practice.

Tab. 1 Zusammenfassung der externen auslösenden Faktoren sowie der Aufgaben und Grenzen der FBA

1.2 Steckbrief und Checkliste der internen Auslöser

interne Auslöser: STRUKTUREN, BETRIEBE & PRODUKTE

Der auslösende Fall: Die Flächen-, Nutzungs- und Bewirtschaftungsanforderungen werden mit den strukturellen, betrieblichen und produktionstechnischen Bedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten in Einklang gebracht.

Die FBA wird ausgelöst durch die Notwendigkeit, die räumliche Anordnung der Bewirtschaftung und die strukturellen, betriebswirtschaftlichen, produktionstechnischen und ökologischen Entwicklungsbedürfnisse möglichst einfach, rasch und kostengünstig aufeinander anzupassen und abzustimmen.

Auslösende Faktoren:

- Bodennutzungssystem & Bewirtschaftungsstrukturen: Einschränkung oder Behinderung einer geeigneten (effizienten, nachhaltigen) betrieblichen Bodennutzung (Futterbau, Getreide, Sonderkulturen, extensive Nutzflächen usw.). Der Einsatz von Arbeit und Kapital pro Flächeneinheit deckt sich aufgrund der strukturellen Diskrepanzen nicht mehr mit den zu erwartenden bzw. potenziell möglichen Arbeitsabläufen und Erträgen.
- Parzellierung: Starke Parzellierung mit vielen kleinen und ungünstig geformten Parzellen sowie einer unvorteilhaften räumliche Verteilung (Zersplitterung, Hofentfernung, Weganschluss usw.).
- Betriebsausrichtung & betriebliche Ausstattung und Auslastung: Die gegenwärtige oder geplante Ausrichtung der Landwirtschaftsbetriebe (z.B. Diversifizierung, Umstellung, Konzentration) wird durch die bestehendem Raum- und Nutzungsstrukturen in der weiteren Entwicklung behindert. Dies äussert sich auch im Missverhältnis zwischen dem Bedarf sowie der Be- und Auslastung von Personal, Maschinen und Infrastrukturen.
- Voraussetzung zur Erbringung ökologischer Leistungen: Vergleichbar der betrieblichen Ausstattung besitzen Betriebe auch eine Ausstattung an ökologischen Werten. Die nachhaltige Pflege dieser Werte ist die Grundlage für die in Zukunft immer wichtiger werdenden ökologischen Ausgleichszahlungen. Die nachhaltige Bewirtschaftung der ÖAF, weitergehende Landschaftspflege, die Umsetzung von Pflegevereinbarungen, die gleichzeitige Erfüllung von Nutzungs- und Schutzzielen haben einen direkten Einfluss auf die räumliche Anordnung der Bewirtschaftung und müssen auch betriebswirtschaftlich umsetzbar sein. Die FBA kann hier Entwicklungsmöglichkeiten deblockieren und neue Optionen eröffnen.
- Betriebsstandort: Der Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes ist in Bezug zur Entfernung und Erreichbarkeit seiner Bewirtschaftungsflächen ungünstig gelegen.
- Erschliessung: Die Anlage und Nutzung des bestehenden Wegnetzes entstand entsprechend den früheren Anforderungen an den ländlichen Raum und ist u.U. nicht mehr mit den heutigen Anforderungen deckungsgleich (Zugang, Befahrbarkeit, multifunktionale Nutzung).

Aufgaben und Leistungen: Was kann eine FBA leisten?

- Abgleich von landwirtschaftlicher Nutzung bzw. der Konzepte und Strategien von landwirtschaftlichen Betrieben mit den ökologischen Zielsetzungen und Potenziale in einem Gebiet, mit dem Ziel eine verbesserte Nutzung, Aufwertung und Inwertsetzung der landwirtschaftlichen und ökologischen Potenziale zu erreichen.
- Die Schaffung einer geeigneten Raumstruktur, die den verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen an den ländlichen Raum gerecht wird; z.B. durch die Um- oder Neupositionierung, Trennung und Arrondierung von landwirtschaftlichen Nutzungsformen und Bewirtschaftungseinheiten oder von Flächen zur Aufwertung der ökologisch wertvollen Landschafts- und Vernetzungselementen.
- Anpassung und Optimierung einer gewandelten (modernen) Bewirtschaftung entsprechend den vorhandenen (älteren) Infrastrukturen zur Vermeidung von baulichen und grundeigentumsrechtlichen Eingriffen.

Grenzen und Einschränkungen: Was kann eine FBA nicht bewirken?

- In einer FBA werden weder Baumassnahmen durchgeführt noch Veränderungen am Grundeigentum vorgenommen. Falls notwendig müsste dies im Rahmen eines weiteren Verfahrens geschehen, z.B. mit Einzelmassnahmen oder umfassenden Strukturverbesserungen. Die FBA kann dazu wertvolle Vorarbeiten leisten.
- Fehlen konkrete Vorstellungen und Bezüge zur betriebswirtschaftlichen Entwicklung, kann die FBA keinen Bezug zur räumlichen Bewirtschaftungsarrondierung herstellen. In diesem Fall müssen zuerst die entsprechenden betrieblichen Konzepte und Entwicklungsstrategien, z.B. im Rahmen einer landwirtschaftlichen Planung, eines landwirtschaftlichen Entwicklungskonzeptes oder eines Projektes zur regionalen Entwicklung bestimmt werden.

Grundlagen & Indikatoren:

- Rauminformationen (z.B. Katasterpläne): Verhältnis von Pachtland zu Eigenlandanteil, Anzahl und Verteilung der Parzellen pro Bewirtschafter, Verhältnis von geeigneten (z.B. rechteckigen, grossen) zu ungeeigneten (z.B. kleinen, mehreckigen) Parzellen, Anzahl Parzellen ohne direkten Weganstoss.
- Nutzungsinformationen (z.B. Bodenkarten): Bodenqualität, Wasserhaushalt, Fruchtfolgeflächen, Ertragszahlen, landwirtschaftliche und klimatische Eignung.
- Landschaftsinformationen (z.B. Inventare wie BLN, REN usw.): Ist-/Soll-Zustand an seltenen Landschaftselementen, Artenvielfalt, seltenen Tieren und Pflanzen usw., vorhandene Leit- und Zielarten, Vernetzungsgrad, lokale Studien, Schutzkonzepte usw.
- Betriebsinformationen (z.B. Betriebsstatistik): Betriebskonzepte und -strategien, Maschinen- und Arbeitskosten sowie -auslastung,

Tab. 2 Zusammenfassung der internen auslösenden Faktoren sowie der Aufgaben und Grenzen der FBA

2. Entscheidungsraster: Wann ist eine FBA sinnvoll?

Die Beantwortung des nachfolgenden Fragenkatalogs ist als erstes, einfaches Entscheidungsraster gedacht, um festzustellen, ob ein zwingender Handlungsbedarf besteht und ob dieser mit Hilfe einer FBA, einer Landumlegung bzw. Gesamtmelioration oder mit anderen Instrumenten aufzugreifen ist:

	Die Durchführung einer FBA bietet sich an, weil:	Ja	Nein
Bewirtschaftung	- starke Parzellierung und ungeeignete Parzellenformen		
	- hoher Anteil an Pachtland		
	- viele Verpächter mit jeweils kleiner Gesamtfläche		
	- bisher kein / kaum Flächenabtausch unter den Bewirtschaftern		
	- verschiedene Pächter auf demselben Grundstück		
	- schwierige Topographie		
	- schwierige Bodenverhältnisse (nur z.T. ackerfähig)		
	- ungeeignete Schlaggrößen für bestimmte Fruchtfolgen		
	- bestehende Nutzungsaufgaben		
	- weitere Bewirtschaftungshindernisse		
Entfernung	- Flächen generell weit vom Hof entfernt		
	- Weideflächen (v.a. für Kühe) weit vom Hof entfernt		
Betrieb	- Bewirtschaftungsmöglichkeiten passen nicht zum Betriebskonzept resp. zum beabsichtigten Betriebskonzept		
	- vorhandene Nutzungsaufgaben lassen sich nicht mit dem Betriebskonzept vereinbaren		
Landschaft, Ökologie	- zu wenig ökologische Ausgleichsflächen vorhanden		
	- Landschaft wenig strukturreich bzw. Bestand an Hochstämmern, Feldgehölzen, Trockenmauern usw. unsicher		
	- geringe Vernetzung der ökologischen Ausgleichsflächen		
	- Wildtierkorridore nicht geschlossen		
	- Extensivierungsbedarf entlang von Gewässern, in Gewässerschutzzonen, auf Feucht- und Trockenstandorten usw.		
	- Nachholbedarf bei der Umsetzung von Kulturlandplänen und LEPs		
Wege, Bäche	- grosses Potenzial für ökologische Aufwertung vorhanden		
	- weil keine Baumassnahmen (Wege, Gewässer, Aussiedlungen usw.) und damit Eingriffe in das Grundeigentum notwendig		
	- trotz bereits gutem Strassen- und Wegnetz sind nicht alle Parzellen direkt erschlossen		
Mitwirkung	- kein grosser Bedarf zur Ausdöhlung und zur Renaturierung von Gewässern		
	- eine Mehrheit der Landwirte die Bewirtschaftungsverhältnisse verbessern will		
	- Bereitschaft der Landwirte an einem partizipativen Verfahren mitzuwirken		
	- Bereitschaft der Verpächter zu einem Pächterwechsel		
	- Bereitschaft der Landwirte, sich mit dem zukünftigen Betriebskonzept auseinanderzusetzen		
Externe Auslöser	- Bereitschaft der Gemeinde, an einem solchen Prozess teilzunehmen		
	- solidarisch Abfederung der Auswirkungen von Infrastrukturprojekten, Erweiterungen von Verkehrs- und Siedlungsflächen, ökologische Kompensationsmassnahmen usw. in einem grösseren, ganzheitlichen (FBA-) Perimeter		
	- Umsetzung von politischen und programmatischen Ideen, Vorgaben, Vorschriften, wie landwirtschaftliche Vermarktungsprojekte (z.B. 100%Bio), Schutz- und Pflegeverordnungen usw.		

Tab. 3 Entscheidungsraster FBA

3. Informationen und Grundlagen

Die nachfolgenden drei Checklisten sollen einen (nicht abschliessenden) Überblick geben, welche möglichen Informationsquellen auf ihre jeweilige Relevanz hin überprüft werden sollten, weil diese

- a) als externer Auslöser neue Auswirkungen auf die Landnutzung in einem Perimeter entfalten und eine Reaktion erfordern;
- b) in einer bereits beschlossenen FBA wichtige Grundlageninformationen die zwingen/optional zu berücksichtigen sind und zur Verbesserung des Arrondierungsergebnisses beitragen;
- c) zusätzliche Argumente für die Durchführung einer FBA liefern (z.B. zur Sicherung der Fruchtfolgeflächen).

3.1 Checkliste Projektplanungen

Bereich	Projekt & Informationsgrundlage	Wirkungsbeispiele
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebskonzept (Produktionsfaktoren) Betriebsstrategie (Ziele) Betriebsplanung (Handlungen) • Betriebskooperationen • Direktzahlungen (DZV / ÖQV; z.B. regelmässiger Auslauf im Freien - RAUS) • Absatzförderung (Art. 12. LwG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Betriebsstruktur (Arrondierung), Betriebsform und -system (Konzentration / Diversifizierung) • Maschinenring, Betriebsgemeinschaft • Veränderung von Anforderungen, Auflage neuer Förderstrukturen usw. • Nutzungsänderung durch Direktvermarktung, Innovationen (Produkte)
Natur & Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Ökologische Ausgleichsflächen (ÖAF) und Bewirtschaftungsverträge • Vernetzungsprojekt (Art. 76 LwG) • Gewässersanierung (Art. 62a GSchG) • Managementplan für Parks von nationaler / kantonaler Bedeutung • Erhaltung pflanzen- und tiergenetischer Ressourcen (nationaler Aktionsplan) • Programme für die nachhaltige Ressourcennutzung (Art. 77a und 77b LwG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensivierung / Umnutzung zur Stärkung von ÖAF und Verträgen • Anlage von Korridoren (z.B. Hecken) • Bachöffnung, Auenschutzpark • Landnutzung und Wertschöpfung (z.B. Wiederbelebung des Bergackerbaus) • Anlage neuer Obstgärten mit Hilfe alter Sorten (z.B. mit Pro Specie Rara) • Massnahmen zur Erosionsminderung (z.B. Erhalt von Terrassen)
Infrastrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler / Genereller Entwässerungsplan (REP / GEP) • Leitungsbau, Drainagen (Leitungskataster) • Materialbewirtschaftung 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbedarf für Versickerung, Retention, Gefahrenbereiche • Rekultivierung nach Baumassnahmen • Verlagerung von Abbauflächen
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Eisenbahn- bzw. Strassen- und Wegebau (Wegnetz) • Nationales / Kantonales Rad- und Wanderwegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsänderungen durch veränderte Anschlüsse oder Erschliessungen • Neubau / Umnutzungen im Wegnetz (z.B. als Radweg)
Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) 	<ul style="list-style-type: none"> • Grossräumigere Anpassung der Bewirtschaftung infolge Flächenbedarf
Regionalentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Projekt zur regionalen Entwicklung (Art. 93 Abs. 1 Bst. c LwG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsänderungen durch neue Kooperationen (z.B. für Agrotourismus)
Raumplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunaler Kulturlandplan • Kantonaler Richtplan • Entwicklungskonzepte LEK, LEP, REK • Gewässerschutzzonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung von übergeordneten Planungen und Erlasse auf der lokalen Ebene
Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> • Hochwasserschutzkonzept (Gefahrenkarten) • Lawinenschutz, Schutzwaldkonzepte 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Retentionsräumen • Aufforstungen, Schutzwaldpflege

Tab. 4 Checkliste Projektplanungen

3.2 Checkliste Inventare

Bereich	Inventar	Auslösende Wirkung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) • Inventare von kantonalen Schutzgebieten • Pärke von nationaler Bedeutung (Nationalpark, regionaler Naturpark, Naturerlebnispark) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Koordination und Bereinigung von verschiedenen Nutzungs- und Schutzinteressen • Änderung / Anpassung von generellen Schutzanforderungen (z.B. bei Ausweisung neuer Schutzgebiete) • Umsetzung von spezifischen Nutzungsänderungen innerhalb von Inventargebieten (z.B. durch Extensivierungen mittels späteren Schnittzeitpunkten) • Anlage neuer Landschaftsstrukturen und Einzelelemente (z.B. für Wildtierkorridore) • Einbindung von Pufferzonen • Erhalt traditioneller Nutzungsformen (z.B. bäuerliche Gärten am Siedlungsrand)
Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nationales ökologisches Netzwerk (REN) 	
Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar der Moorlandschaften • Flachmoore sowie Hoch- und Übergangsmoore • Auengebiete sowie Amphibienlaichgebiete • Trockenwiesen und -weiden • Kantonale Inventare geschützter Biotope 	
Waldreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Naturwaldreservate (NWR) • Sonderwald- sowie Komplexreservate • Kantonale Waldreservate 	
Siedlung & Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) • Kantonale Schutzinventare 	
International	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Zugvogelreservate (WZVV) • Eidgenössische Jagdbanngebiete (VEJ) • Feuchtgebiete von internationaler Bedeutung (Ramsar-Konvention) • UNESCO-Biosphärenreservate / Weltnaturerbe • Berner Konvention über die Erhaltung der europäischen wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer natürlichen Lebensräume (Smaragdgebiete) 	

Tab. 5 Checkliste Inventare

3.3 Checkliste Sachplanungen & Konzepte

Bereich	Sachpläne & Konzepte	Auslösende Wirkung
Strategien	<ul style="list-style-type: none"> • BLW Qualitätsstrategie Land- & Ernährungswirtschaft • BLW Klimastrategie Landwirtschaft • ARE Raumkonzept Schweiz • Kantonale Landwirtschafts- und Raumplanungsstrategien 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Nutzungsanforderungen (z.B. zur Reduktion der Boden-erosion bzw. Naturgefahren) • Veränderung der Produkt- bzw. Marktanforderungen (z.B. biologisch produzierte Produkte) • Veränderung der Raumstrukturen (z.B. für eine multifunktionale Nutzung als Retentionsraum) • im Ausgleich zu Schädigungen durch Wildtiere bzw. um möglichen Schädigungen durch angepasste Nutzungen auszuweichen
Sachpläne	<ul style="list-style-type: none"> • Fruchtfolgeflächen • Naturgefahren • Verkehr • Geologische Tiefenlager • Übertragungsleitungen (SÜL) 	
Wildtier management	<ul style="list-style-type: none"> • Aktionsplan Artenförderung Vögel • Herdenschutz • Luchs- / Wolf- / Bär-Management • Fischfressende Vögel • Konzept Biber Schweiz 	
Konzepte	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftskonzept Schweiz (LKS) • Kantonale Vernetzungsprojekte und -konzepte • Spezifische (lokale) Schutzgebietskonzepte u. dergl. 	
Studien	<ul style="list-style-type: none"> • Wissenschaftliche Studien • Lokale, regionale Bestandesaufnahmen und Inventare 	

Tab. 6 Checkliste Sachpläne und Konzepte

4. Fragebogen für die Besuche der Landwirtschaftsbetriebe

✉ Daten mit dieser Kennzeichnung werden streng vertraulich behandelt und in keinem Fall an die Landwirtschaftskommission oder an Dritte weitergegeben.

☎ Daten mit dieser Kennzeichnung werden streng vertraulich behandelt und nur bei nachweislichem Bedarf in Rücksprache mit der Betriebsleiterfamilie an die Landwirtschaftskommission und Dritte weitergegeben.

😊 Daten mit dieser Kennzeichnung sind öffentlich.

Betriebsdaten

😊 **Betriebsleiterfamilie (Name, Adresse):**

.....

.....

.....

Telefon:

😊 Weitere Angaben:

Jahrgänge:

Ausbildungen:

Zivilstand:

😊 **Geschichte des Betriebes:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

😊 **Arbeitskräfte:**

Anzahl / wer:

Beurteilung Arbeitsbelastung:

Anteil Arbeitszeit für LW:

.....

 **Betriebskonzept:**

Allgemein (Betriebszweige):

Acker-/Futterbau:

Tierart: Stalltyp: Plätze: RAUS: BTS: Tierschutz: Probleme: Veränderungen:
(Schaf) (Laufstall) (10) (Ja/Nein) (Ja/Nein) (i.O.: Ja/Nein) (Ja/Nein) (Vergrössern)

Andere Betriebszweige / Nebenerwerb:

Arbeiten für / von Dritte(n):

 **Produktionsform:**

IP / Bio:

Extenso:

Labelproduktion:


 **Flächendaten:**

Flächennutzungen (LN total / Anteil Eigen- u. Pachtland; in ha):

Ökologische Ausgleichsflächen (in ha):

Direktzahlungsberechtigung (Ja/Nein):

Hofdünger: Nährstoffbilanz i.O. (Ja/Nein): % N % P..... aus Tierhaltung

 **Gebäudesituation (inkl. Gebäudezustand):**

Remise:

Andere Gebäude:

Jauchegruben: m³ Silos: m³ / m³

Wohnhaus:

 **Produktionsrechte:**

Milchkontingent (Eigentum / Miete):.....

Zuckerrüben-/Rapskontingent:.....

 **Kooperationen und Zusammenarbeitsmöglichkeiten**

Futter- und Strohzu- und -verkauf (was, wie viel in Bezug zur Betriebsfläche => Selbstversorger?):

Zusammenarbeit heute (welche Bereiche, mit wem):

.....

Weitere Möglichkeiten der Zusammenarbeit (THG/BG; Kontingenttausch/Vertragsaufzucht; Maschinenring; Gemeinsame Vermarktung / Verarbeitung (Milch, Fleisch, Most, usw.):

.....

 **Betriebsnachfolge:**

Kinder des Eigentümers:

1.Jahre Ausbildung

2.Jahre Ausbildung

Betriebsleiter führt Betrieb noch 20-25 Jahre weiter

Betriebsnachfolger vorhanden, Alter, Ausbildung

Nachfolge noch offen

Weiterbestand Betrieb noch offen

Betriebsnachfolge möglich

Kein Nachfolge

 **Einkommenssituation / Liquidität heute:**

Einkommen/Liquidität i.O: (Ja/Nein):

Standortbestimmung

 **Unsere Stärken und Schwächen:**

.....

.....

 **Wir sehen Chancen / Risiken in folgenden Bereichen:**

.....

.....

 **Unsere Visionen, unsere Zukunft:**

.....


.....


.....

Betriebsstrategie / -ziele

<input type="checkbox"/> Unser Betrieb produziert und verkauft folgende Produkte oder Dienstleistungen:
<input type="checkbox"/> Unsere Produkte oder Dienstleistungen heben sich ab durch:
<input type="checkbox"/> und haben folgendes Image / Erscheinungsbild:
<input type="checkbox"/> Den Verkauf richten wir auf folgende Märkte / Marktsegmente aus:
<input type="checkbox"/> Unsere Kunden sind:

Massnahmen (die von der Melioration erwartet/erhofft werden)

 Massnahmen z.B. zum Betriebsstandort (Ist eine Betriebsverlegung ein Thema?), Drainagen/Wegunterhalt (Situation/Probleme), Anforderungen an die Nutzungs-/Zonenplanung, Fragen/Anregungen an die Gemeinde, die Melioration usw.:

 Weitere Bemerkungen:
--

5. Vorgeschaltete Verfahren

5.1.1 Landwirtschaftliche Planung (LP)

Bei Planungen und Projekten im ländlichen Raum, mit direkten Auswirkungen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen oder mit indirekten Einflüssen auf die landwirtschaftlichen Tätigkeiten, liefert das Instrument "Landwirtschaftliche Planung" Grundlagen und Lösungen zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bedürfnisse und Leistungen. Sie ist damit gleichzeitig Analyse-, Planungs- und Projektierungsinstrument.

Ihre Hauptaufgabe ist die Integration der Landwirtschaft in die Gesamtentwicklung des ländlichen Raumes. Deshalb beinhaltet die Ausarbeitung einer LP immer einen partizipativen Prozess, in dem alle massgebenden Akteure und Interessengruppen miteingebunden sind.

Als Auslöser einer LP gelten drei typische Fälle: 1. Grössere Infrastrukturprojekte, 2. übergeordnete Planungen und 3. komplexe umfassende landwirtschaftliche Strukturverbesserungsvorhaben. Eine LP ist modular aufgebaut, flexibel einsetzbar und sowohl für kleine als auch für grössere und komplexe Fälle anwendbar.

Die LP besteht aus insgesamt 5 Modulen (siehe Abb. 1), die aufeinander aufbauen und jeweils ein in sich abgeschlossenes Teilresultat bilden. Die Abfolge dieser Module verdeutlicht, dass die LP auch als ein **Prozess** zu verstehen ist, in dem gemeinsam die Zukunft des ländlichen Raumes entworfen wird.



Abb. 1 Der Aufbau der "Landwirtschaftlichen Planung" in 5 Modulen

Modul 1: Ausgangspunkt einer LP ist eine Gesamtanalyse der Landwirtschaft, die sowohl wirtschaftliche, ökologische, strukturelle als auch soziale, kommunale und regionale Aspekte berücksichtigt.

Modul 2: Das Vorgehen beinhaltet die partizipative Ausarbeitung einer Strategie, die in einem klar strukturierten Zielsystem mündet.

Modul 3: In dem Zielsystem sind alle Bereiche und alle Ziele gleichwertig und gleichberechtigt. Im Rahmen des partizipativen Prozesses werden die Ziele von allen Beteiligten in einer Zielgewichtung bewertet.

Modul 4: Die am höchsten gewichteten Ziele bilden die so genannten Kernziele, aus denen konkrete und praxisorientierte Massnahmen(-konzepte) abgeleitet und geeignete Umsetzungsinstrumente bestimmt werden. Die Massnahmenkonzepte vernetzen und koordinieren i.d.R. vier Schwerpunkte: Regionale Wertschöpfung - Multifunktionalität - Strukturverbesserung - Regionalentwicklung.

Modul 5: Modul 5 ist ein optionales Begleitmodul, mit dessen Hilfe die anschliessende Umsetzung der Massnahmen begleitet und koordiniert sowie die Zielerreichung überprüft werden kann.

Die Wegleitung "Landwirtschaftliche Planung"¹ sowie eine Broschüre und Fachbeispiele können im Internet unter <http://www.suissemelio.ch/de/6761/6782/6784/meliorationen.html> bezogen werden.

¹ Wegleitung "Landwirtschaftliche Planung: Position und Entwicklung der Landwirtschaft im Zusammenhang mit raumrelevanten Vorhaben" (2009) der Arbeitsgemeinschaft Fritsch-Lüscher-Wernli im Auftrag des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW), der Schweizerischen Vereinigung für ländliche Entwicklung (suissemelio) und dem Schweizerischen Verband für Geomatik und Landmanagement (geosuisse).

5.1.2 Landwirtschaftliches Entwicklungskonzept (LdwK)

Mit dem LdwK² steht ein Instrument zur Verfügung, mit dem die Betriebsleiterfamilien das zukünftige Betriebskonzept und die dazugehörige Entwicklungsstrategie mit Hilfe einer externen Beratung entwickeln und formulieren können:

Ausgehend von den Visionen der Betriebsleiterfamilien, wird die Unternehmensstrategie definiert, die Unternehmensziele abgeleitet und im Ergebnis die notwendigen, betriebsspezifischen Massnahmen und Anforderungen an die FBA formuliert. Das LdwK wird in drei Arbeitsschritten erstellt:

Schritt 1 – Vorbereitungs- und Anregungsgespräch: In einem ersten Gespräch mit der Betriebsleiterfamilie werden durch den Experten die Betriebsdaten erhoben und das weitere Vorgehen erläutert.

Schritt 2 – Strategie- und Zielbestimmung: Die Betriebsleiterfamilien erarbeiten (mit Beratung) selbstständig die Betriebsstrategie und die Betriebsziele. Dazu werden Visionen formuliert, Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken eingeschätzt und letztlich Strategie und Ziele abgeleitet.

Schritt 3 – Bereinigungs- und Umsetzungsgespräch: Im zweiten Gespräch mit dem Experten werden Betriebsstrategie und Ziele diskutiert und gegebenenfalls präzisiert. Ziel ist, aus der Strategie die Bedürfnisse und Massnahmen auch zu Händen der FBA aufzulisten.

Für einen erfolgreichen Entwicklungsprozess ist einerseits genügend Zeit einzuplanen. Andererseits sollte der Prozess abgeschlossen sein, bevor die Wunschgespräche stattfinden. Das LdwK wird daher als eigener Arbeitsschritt bereits mit der Voruntersuchung aufgegleist und parallel zur Vorbereitungsphase weitergeführt. Zugleich können auf diese Weise Grundlagenbeschaffung, Bedarfserhebung und Teilnehmerinformation kombiniert werden

6. Musterverträge

6.1 Muster Pachtvertrag

Ein standardisiertes Pachtvertragsformular kann unter folgende Adresse bestellt werden:

Schweizerischer Bauernverband	Telefon 056 462 51 11
Treuhand und Schätzungen	Fax 056 462 52 04
Laurstrasse 10	info@sbv-treuhand.ch
5200 Brugg,	www.sbv-treuhand.ch

Weitere Muster können im Internet unter folgenden Adressen heruntergeladen werden:

- BÜRGI NÄGELI RECHTSANWÄLTE / LAWMEDIA AG: Pacht Musterverträge (<http://www.pacht-vertrag.ch> -> Pacht Musterverträge).
- AGRIVALAIS: Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke (www.agrivalais.ch -> Verträge -> Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke).
- AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, KANTON SCHWYZ: Pachtrecht (www.sz.ch -> Downloads -> Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke).
- INFORAMA, KANTON BERN: Pachtrecht (www.inforama.vol.be.ch -> Rechtsfragen -> Pachtrecht).

² Landwirtschaftliches Entwicklungskonzept: Konzeptbeschrieb zur Moderne Melioration Sins-Reussegg. Ackermann + Wernli (Aarau) und Boden und Landwirtschaft (Rünenberg), 2006.

6.2 Muster Sammelpachtvertrag

Der nachfolgend wiedergegebene Sammelpachtvertrag aus dem deutschen Bundesland Rheinland-Pfalz stellt eine übertragenswerte Variante dar, wenn im Zuge einer FBA die Bewirtschaftungsgrenzen gegenüber ungeeigneten Eigentumsgrenzen begradigt bzw. bereinigt werden.

Mit Hilfe eines Sammelpachtvertrags können alle durch eine Bewirtschaftungsparzelle tangierten Grundeigentumspartzen in einem einzelnen Pachtvertrag abgewickelt werden.

Siehe auch DIENSTLEISTUNGSZENTREN LÄNDLICHER RAUM - RHEINLAND-PFALZ: Freiwilliger Nutzungstausch (www.landentwicklung.rlp.de -> Infomaterial -> Freiwilliger Nutzungstausch).

SAMMELPACHTVERTRAG für landwirtschaftliche Grundstücke

§ 1 Teilnehmer am Nutzungstausch:

Die in § 16 dieses Vertrages aufgeführten Personen sind Eigentümer bzw. Pächter der dort genannten Grundstücke und vereinbaren hiermit einen Nutzungstausch über diese Grundstücke nach Massgabe der anliegenden Karten, Tabellen und sonstigen Regelungen.

§ 2 Erklärungen der Vertragspartner:

Erklärungen und Mitteilungen, die sich auf das Pachtverhältnis beziehen, können vom Pächter wirksam nur jeweils gegenüber demjenigen Verpächter abgegeben werden, dessen Person bzw. Grundstück betroffen ist.

Erklärungen und Mitteilungen des einzelnen Verpächters gegenüber dem Pächter wirken nur für und gegen seine Person, d.h. also, nicht auch für und gegen die anderen Verpächter, es sei denn, er erhält von diesen eine diesbezügliche schriftliche Vollmacht.

§ 3 Obstbäume:

Die auf den gepachteten Grundstücken stehenden Obstbäume werden grundsätzlich nicht mit verpachtet. Die Nutzung verbleibt bei dem Verpächter. Soweit eine andere Regelung getroffen ist, sind mitverpachtete Obstbäume in den Tabellen zu diesem Sammelpachtvertrag gesondert aufgelistet und die entsprechenden Regelungen dort getroffen. Soweit eine Entfernung von Obstbäumen oder andere Veränderungen notwendig werden sollten, hat der Pächter dazu vorher die Zustimmung des Verpächters einzuholen.

§ 4 Gewährleistungen:

Die Gewährleistungen für Mängel richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht einschränkende Bestimmungen getroffen sind. Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, muss der Pächter dulden.

§ 5 Lasten und Abgaben:

- a. Die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft werden vom Pächter getragen.
- b. Die Grundsteuer und die Beiträge zur Landwirtschaftskammer trägt der Verpächter.
- c. Die Beiträge zur Wegeunterhaltung trägt der Verpächter.

§ 6 Unterhaltung und Bewirtschaftung: Die Pachtgrundstücke sind vom Pächter ordnungsgemäss zu bewirtschaften.

§ 7 Einrichtungen und Verbesserungen:

- a. Der Pächter darf für die Dauer des Pachtverhältnisses Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemässen Bewirtschaftung zweckmässig sind (z.B. Einzäunungen, Anlage von Tränkestellen).
- b. Die im Anhang aufgeführten landespflegerischen Anlagen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung von der hierfür festgelegten Vertragspartei zu nutzen.
- c. Die Nutzung der Wirtschaftswege und anderer Anlagen ist im Anhang zum Nutzungsplan gesondert geregelt und wird hiermit anerkannt.

§ 8 Unterverpachtung:

- a. Der Pächter darf, sofern er die vorherige schriftliche Zustimmung der zuständigen Behörden eingeholt hat, die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen überlassen, insbesondere Grundstücke unterverpachten. In diesem Falle bleiben die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Verpächter und dem Pächter unberührt.
- b. Soweit eine dauerhafte Veränderung durch Unterverpachtung beabsichtigt wird, wird sie von der zuständigen Behörde in einem Nachtrag zu diesem Sammelpachtvertrag vollzogen. Der Verpächter erteilt hiermit uneingeschränkt seine Zustimmung zu Nachträgen zu diesem Sammelpachtvertrag, soweit lediglich die Zuordnung zu einem anderen Pächter hergestellt und er dadurch in seinem Pachtzins nicht schlechter gestellt wird. Die Änderung ist dem jeweiligen Verpächter von der zuständigen Behörde schriftlich mitzuteilen.

§ 9 Kündigung des Vertrages in besonderen Fällen:

- a. Der Verpächter darf das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist schriftlich kündigen, wenn der Pächter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung, mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als 3 Monate in Verzug ist.
- b. Jeder Vertragsteil kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der eine Teil sich ein Vergehen hat zu Schulden kommen lassen, durch welches die Beziehungen zwischen den Parteien derart gestört werden, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- c. Kündigungen des Pachtvertrages richten sich im Übrigen nach den einschlägigen Bestimmungen des LPG; sie müssen durch eingeschriebenen Brief erfolgen und sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- d. Ist nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans eine andere Nutzung vorgesehen und steht die alsbaldige Änderung der Nutzung an, kann der Eigentümer zum Ablauf des Wirtschaftsjahres mit einer Frist von drei Monaten schriftlich kündigen.

§ 10 Grenzsteine

- a. Innerhalb zusammenhängend bewirtschafteter Grundstücksflächen soll die Wiederherstellung abgängiger Grenzsteine bzw. Grenzmarkierungen grundsätzlich unterbleiben.
- b. Nach dem übereinstimmenden Willen und Antrag der Eigentümer und Pächter unterbleibt die Abmarkung aller zusammenhängend bewirtschafteten Flächen gemäss § 16 des Vermessungsgesetzes Rheinland-Pfalz (VermG RP).
- c. Der Pächter haftet nicht für verloren gegangene Grenzsteine und ist nach Beendigung des Pachtverhältnisses nicht verpflichtet, Kosten für die Wiederherstellung von Grenzen zu übernehmen oder auf andere Weise an der Errichtung fester Grenzzeichen mitzuwirken.

§ 11 Pächter:

Die in § 14 dieses Vertrages angegebenen Personen verpachten ihre dort genannten Grundstücke an den jeweils in der Pächterrubrik zugeordneten Pächter. Dauerhafte Änderungen durch Nachträge zum Sammelpachtvertrag werden durch Zuordnung zu einer anderen Pächterrubrik vorgenommen.

§ 12 Pachtdauer:

Die Pacht läuft Jahre für die Zeit vom bis

Das Pachtjahr läuft jeweils vom 01. November bis zum 31. Oktober. Der Pachtvertrag verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn er nicht spätestens am 3. Werktag des vorletzten Jahres vor Pachtende schriftlich gekündigt wird.

§ 13 Pachtzins:

Der Pachtzins ergibt sich aus der letzten Spalte der Tabellen in § 14 dieses Vertrages.

Der Pachtzins ist bis zum 01. November eines jeden Jahres an die Verpächter zu zahlen, und zwar muss an jeden Verpächter der auf diesen nach seiner Fläche entfallende Betrag gesondert auf dessen in § 14 angegebenes Konto gezahlt werden.

§ 14 Pächter, Verpächter und Pachtgrundstücke:

Rubrik (Pächterweise gegliedert in Nr.1 - n)

Pächter (Familiename, Vorname, PLZ Wohnort, Strasse)

Dem vorstehenden Pächter zugeordnete Verpächter:

Nr.	Familiename; Vomame; PLZ/ Wohnort; Strasse	Gemarkung	Parzelle	Kulturart (Acker/Grünland)	Grösse (in ha)	Pachtpreis (in €)	Konto- angaben
1)							
2)							
3)							
4)							
5)							
n)							

§ 15 Anhänge zum Sammelpachtvertrag:

Die in Anhang

1: Vertragsauflösungen bisheriger Pachtvereinbarungen (ggf. mit Entschädigungsregelungen)

2: Überleitungsregelungen

3: Vereinbarungen (mit Gemeinde, Vertragsnaturschutz)

4: Genehmigungen (Landespflege)

5: Regelungen für landschaftspflegerische Festlegungen

6: Bewirtschaftungskonzept (unverbindlicher Anhang)

als verbindlich gekennzeichneten Regelungen und Vereinbarungen sind Bestandteile des Sammelpachtvertrages und werden mit der Unterschrift anerkannt.

§ 16 Gewährleistung der Richtigkeit:

Die Vertragspartner bestätigen mit ihrer Unterschrift die Richtigkeit der vorstehenden Angaben, soweit sie für die Wirksamkeit des Vertrages von Bedeutung sind.

§ 17 Gegenstandslosigkeit, Nebenabreden, Salvatorische Klausel:

- a. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- b. Soweit in diesem Sammelpachtvertrag keine ausdrücklichen Regelungen getroffen sind, gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Landpacht und die Bestimmungen des Landpachtverkehrsgesetzes, beide vom 8.11.1985, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2065ff in der jeweils geltenden Fassung.
- c. Jede Partei erhält eine Ablichtung des Sammelpachtvertrags sowie einen Karten- und Tabellenauszug, soweit sie betroffen ist.
- d. Die Vertragspartner verpflichten sich, für den Fall, dass eine Bestimmung des Vertrages unwirksam ist oder werden sollte, diese durch eine solche zu ersetzen, die sie bei Kenntnis des Mangels und unter Berücksichtigung des Vertragszweckes vereinbart hätten. Die unwirksame Bestimmung lässt die Gültigkeit des übrigen Vertrages unberührt.

....., den

Unterschrift des Verpächters:

zu 1.
zu 2.
zu 3.
zu n

Unterschrift der Pächter:

zu 1.
zu 2.
zu 3.
zu n

6.3 Muster Bewirtschaftungsvertrag



KANTON AARGAU

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Landschaft und Gewässer

Departement Finanzen und Ressourcen
Landwirtschaft Aargau

Bewirtschaftungsverträge Naturnahe Landwirtschaft (Beve)

Geschäftsstelle: Agrofutura AG, Ackerstrasse, Postfach, 5070 Frick, Tel. 062/865 63 63, Fax 062/865 63 79

Bewirtschaftungsvertrag

Zwischen dem Kanton Aargau, vertreten durch die Programmleitung gemäss §10 der Öko-Verordnung vom 26. Mai 1999 und dem Bewirtschafter / der Bewirtschafterin

Name, Vorname:	Muster Hans	Betriebsnummer:	4001/ 1/706
Adresse:	Musterstrasse	Gemeinde:	Aarau
Ort:	5000 Aarau		
Telefon:			

wird gestützt auf § 14 des Dekrets über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 resp. § 9 der kantonalen Öko-Verordnung vom 26. Mai 1999 der folgende Vertrag abgeschlossen:

1. Leistung und Abgeltung

Der Bewirtschafter / die Bewirtschafterin verpflichtet sich, die auf der Liste der Vertragsobjekte aufgeführten Objekte gemäss den in den Bewirtschaftungsrichtlinien umschriebenen Grundsätzen, Auflagen und Bedingungen zu bewirtschaften und sie durch keinerlei andere Massnahmen (z.B. Be- oder Entwässerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Aufforstungen, übermässiges Befahren) zu beeinträchtigen. Insbesondere verpflichtet er / sie sich, die Bewirtschaftung der Flächen auf eigene Rechnung und Gefahr vorzunehmen. Als Gegenleistung zahlt ihm / ihr der Kanton Aargau für die erbrachten Leistungen gemäss Richtlinien jährliche Beiträge aus. Die Ökobeiträge gemäss DZV sind nicht Gegenstand dieses Vertrags.

2. Bestandteile des Vertrags

Der Bewirtschafter / die Bewirtschafterin anerkennt die Liste der Vertragsobjekte, den Plan der Vertragsflächen und die Richtlinien als Bestandteile dieses Vertrags. Es gilt jeweils die aktuelle, von der Projektleitung genehmigte Version der Richtlinien. Über Änderungen der Richtlinien werden die Bewirtschafter / Bewirtschafterinnen rechtzeitig informiert. Für die Abgrenzung Wald - Flur bleibt die Beurteilung der zuständigen Behörde (Abteilung Wald, Departement Bau, Verkehr und Umwelt) vorbehalten.

3. Beginn des Vertrags, Dauer, Erneuerung

Der Vertrag beginnt am:	1. April 2011
und dauert:	6 Jahre
Er endet somit am:	31. März 2017

Eine Erneuerung des Vertrags ab 1. April 2017 für eine weitere Vertragsperiode ist nach gegenseitiger Absprache möglich.

4. Kontrollen, Auskunftspflicht, Meldung bei Bewirtschafterwechsel, Weiterbildung

Der Bewirtschafter / die Bewirtschafterin erhält jedes Jahr eine Liste der Vertragsobjekte seines / ihres Betriebes, welche als Grundlage für die Beitragszahlung dient (Durchführungskontrolle). Er / sie kontrolliert diese Liste, gibt Auskunft über die Einhaltung bzw. Nichteinhaltung sämtlicher Auflagen und bestätigt mit der Unterschrift die Richtigkeit seiner / ihrer Angaben.

Der Bewirtschafter / die Bewirtschafterin verpflichtet sich, allfällige Kontrollen und die hierfür notwendigen Massnahmen auf seinem / ihrem Betrieb zu dulden. Bewirtschafterwechsel auf Vertragsobjekten müssen der Geschäftsstelle im Voraus gemeldet werden. Es wird erwartet, dass der Bewirtschafter / die Bewirtschafterin mindestens zweimal während der Vertragsperiode an Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema Natur und Landschaft teilnimmt (gilt für Gesamtbetriebsverträge und Vernetzungsverträge).

5. Voraussetzungen

Voraussetzung für den Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrages ist die Berechtigung für den Bezug von Ökobeiträgen gemäss DZV (Ausnahme Pflegeverträge). Verliert der Bewirtschafter diese Berechtigung im Laufe einer Vertragsperiode ganz oder vorübergehend, werden die Beitragszahlungen in den entsprechenden Jahren ausgesetzt.

6. Kürzung, Verweigerung und Rückforderung von Beiträgen

Es können Sanktionen ausgesprochen und / oder Beiträge gekürzt bzw. verweigert werden, wenn der Bewirtschafter / die Bewirtschafterin:

- a) vorsätzlich oder fahrlässig falsche Angaben macht;
- b) Kontrollen erschwert;
- c) Meldepflichten und Meldetermine nicht einhält;
- d) Bedingungen und Auflagen dieses Vertrages, der Richtlinien oder der DZV nicht einhält;
- e) landwirtschaftsrelevante Vorschriften aufgrund der Gewässerschutz-, der Umweltschutz- oder der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung nicht einhält.

Zu Unrecht bezogene Beiträge werden zurückgefordert.

7. Ausnahmegewilligungen

Erscheint dem Bewirtschafter / der Bewirtschafterin das Einhalten einzelner Anforderungen oder Bestimmungen in einem bestimmten Jahr als besonders schwierig bzw. unzumutbar, so kann er / sie bei der Geschäftsstelle um eine Ausnahmegewilligung nachsuchen. Dies muss im Voraus erfolgen.

In begründeten Fällen können im Vertrag von den Bewirtschaftungsrichtlinien abweichende Regelungen festgelegt werden.

8. Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen seitens des Bewirtschafters / der Bewirtschafterin kann der Kanton den Vertrag vorzeitig auflösen und bereits bezogene Beiträge zurückfordern. Die Auflösung erfolgt auf Ende eines Kalenderjahres.

Wirkt sich eine Reduktion von Beitragsansätzen oder eine wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen durch den Kanton zum Nachteil des Bewirtschafters / der Bewirtschafterin aus, kann dieser /diese den Vertrag vorzeitig auflösen. Die Auflösung erfolgt auf Ende eines Kalenderjahres.

9. Spezielle Bestimmungen

keine.

10. Ablösung bisheriger Verträge

Dieser Vertrag löst folgenden Vertrag / folgende Verträge zwischen dem Kanton Aargau und dem Bewirtschafter / der Bewirtschafterin ab:

Vertragstyp:	lautend auf:	Vertragsbeginn:
Gesamtbetrieblicher Vertrag Bewirtschaftungsverträge Naturnahe Landwirtschaft	Muster Hans	1. April 2009

Bewirtschafter/Bewirtschafterin:

Für die Programmleitung:

Ort, Datum:

Aarau, den:

Unterschrift:

Unterschrift:

Bestandteil eines Bewirtschaftungsvertrages ist jeweils die Liste der Vertragsobjekte sowie der Plan der Vertragsflächen.